



NOTAS SOBRE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Vicente Pérez Quintana
julio 2023



MADRID

CUANTIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VUT

Establecer el volumen de las VUT es un ejercicio complicado dada la situación de legalidad-ilegalidad en la que se mueven. Los registros oficiales, como el de la Comunidad de Madrid, no miden adecuadamente el fenómeno, ni de lejos. A su vez, las plataformas de comercialización de las VUT no ofrecen datos, sino que se mueven de manera opaca.

Una de las fuentes de datos más conocida y reputada es Inside Airbnb. La misma, sin embargo, adolece de diversas limitaciones. La primera y más obvia es que solo reúne datos relativos a Airbnb y no del resto de plataformas. A su vez, los datos están organizados por ciudades (solo las más grandes), distritos y barrios administrativos, no descendiendo a la escala de las secciones censales. Además, los ficheros que ofrece son complicados y obligan a hacer *cocina*. El fichero que se maneja en el presente informe está referido al 15/03/2023¹. Reporta información sobre número, precios, ocupación...

Por otra parte, desde 2020, el INE publica una estadística experimental sobre el número de viviendas turísticas existentes en España, con desagregación por CC AA, provincias, municipios, distritos y secciones. El detalle se refiere a los meses de febrero y agosto de cada año. Cuantifica las VUT comercializadas por las tres plataformas más importantes. A diferencia de Inside Airbnb solo ofrece datos sobre el número, las plazas, tamaño medio y proporción sobre el total de viviendas.

Según Inside Airbnb, en la ciudad de Madrid, en el primer trimestre de 2023, había 21.239 VUT. Supera con mucho la magnitud de Barcelona, que se situaba en 15.655, al tiempo que triplica el volumen de Málaga, Sevilla o Valencia. No obstante, Madrid se coloca muy atrás de destinos como París (56.726), Londres (75.241) o Nueva York (49.231), pero cerca de Roma (24.924) y muy por delante de Ámsterdam, Berlín, Munich, Viena, Estocolmo, Copenhague...

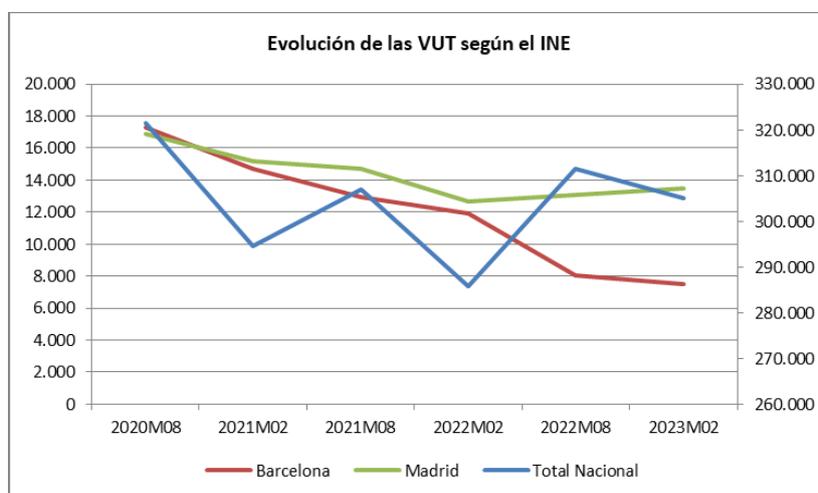
No obstante, ese dato bruto inicial tiene que ser matizado, toda vez que un alto número del parque lleva mucho tiempo sin alquilar. Así, si se retira de la cifra de partida el segmento de VUT que no se han alquilado en los últimos doce meses, entonces el total se reduce a 13.862 e incluso, si solo se cuentan las unidades de alquiler frecuente y reciente, el total se sitúa en 7.015.

Por otra parte, el INE evalúa las VUT, en Madrid, en 13.502, en febrero de 2023, mientras que en Barcelona serían 7.509. De tal modo, tenemos que el volumen estimado por el INE para Madrid coincide bastante con el de viviendas alquiladas en el último año de Inside Airbnb. En el caso de Barcelona, en cambio, se produce una discrepancia considerable, pues la plataforma calcula el total en 9.728.

Aun más, el INE muestra una fuerte reducción del total de VUT en la capital respecto de 2020. Al mismo tiempo, se observa que, siempre según el INE, en el total nacional, las VUT apenas variaron entre agosto de 2020 y febrero de 2022: pasaron de 321.496 a

¹ Para más información sobre la estadística véase <http://insideairbnb.com/data-assumptions>.

305.136, respectivamente. Considerando la estacionalidad del fenómeno (cabe esperar que en verano haya más alojamientos turísticos ofertados que en invierno), es claro que en el resto de España se asiste a una estabilización del volumen.



Fuente: INE. España: escala dcha, Madrid y Barcelona: escala izqda.

Tasas de aumento interanuales del nº de VUT según el INE				
	Agosto21/Agosto20	Agosto22/Agosto21	Febrero22/Febrero21	Febrero23/Febrero22
España	-4,5	1,5	-3,0	6,7
España (sin Madrid y Barcelona)	-2,8	3,9	-1,3	8,8
Barcelona	-25,2	-37,6	-19,1	-37,0
Madrid	-13,1	-10,9	-16,5	6,4

Fuente: INE y elaboración propia

La reducción del volumen de las VUT en Madrid y Barcelona bien pudiera obedecer a una contracción real de la oferta condicionada por la pandemia, el traspaso del alquiler turístico al alquiler residencial o de mediana duración, al éxito (en el caso de Barcelona) de las medidas tomadas por las administraciones para regularlas... También, a la contra, podría obedecer al procedimiento de recogida de la información o a cambios metodológicos, esto es, a circunstancias relacionadas con la aplicación del instrumento de medida. Es de esperar que en los próximos trimestres contemos con una mejor comprensión de los que está sucediendo.

En particular, la aprobación de la propuesta del Parlamento Europeo y de la Comisión sobre *la recopilación y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración* permitiría o debería permitir dar un paso muy significativo en la normalización y fiabilidad de las estadísticas.

LAS VUT EN MADRID

Inside Airbnb cuantifica, a marzo de 2023, las VUT existentes en la capital en 21.239, si bien, como ya se ha dicho, la cifra incluye un buen número de viviendas que, figurando en la plataforma, en el último año no se han alquilado. Una vez efectuado la corrección el total queda en 13.862 unidades. Esta cantidad probablemente está más cerca de la real que la primera. Se aproxima mucho a la estimación del INE en 13.502. En el

siguiente cuadro se comparan los cálculos de sendas fuentes desagregados por distritos.

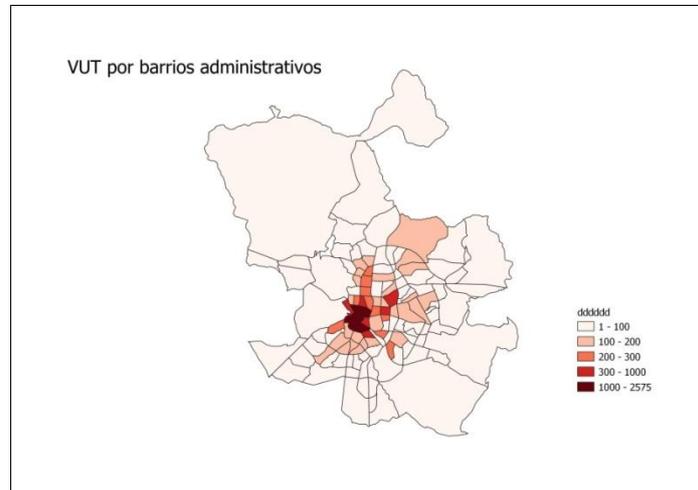
VUT por distritos				
Distrito	Inside Airbnb	INE	% Inside	% INE
1	6768	6229	48,8	46,1
2	690	652	5,0	4,8
3	504	479	3,6	3,5
4	937	917	6,8	6,8
5	354	394	2,6	2,9
6	633	621	4,6	4,6
7	706	717	5,1	5,3
8	155	163	1,1	1,2
9	340	325	2,5	2,4
10	319	348	2,3	2,6
11	468	498	3,4	3,7
12	273	272	2,0	2,0
13	382	413	2,8	3,1
14	73	79	0,5	0,6
15	414	436	3,0	3,2
16	322	321	2,3	2,4
17	107	134	0,8	1,0
18	54	74	0,4	0,5
19	34	42	0,2	0,3
20	229	282	1,7	2,1
21	100	106	0,7	0,8
Total	13862	13502	100,0	100,0

Fuente: Inside Airbnb (marzo 2023, solo alquiladas en el último año) e INE (febrero 2023).

El primer aspecto que resalta en la distribución territorial de las VUT es la enorme concentración de las mismas en el distrito de Centro: absorbe casi la mitad del total. Le siguen a una distancia considerable Salamanca, Chamberí, Arganzuela... los distritos interiores a la M-30. En cambio, los más periféricos, como Villa de Vallecas, Vicálvaro o Barajas, disponen de volúmenes muy reducidos, inferiores al 1%.

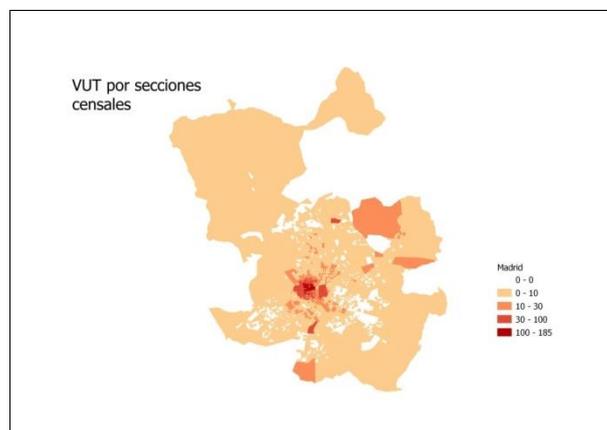
Mayor interés reviste la distribución por barrios. Véase el mapa adjunto, en el que se representan las 21.239 VUT detectadas por Inside Airbnb. La fuerte concentración en el distrito de Centro se extiende a todos los barrios, aunque algo menos en Cortes. En el resto, el volumen se sitúa en el intervalo de 1.000 a 2.600. En la frontera con ellos, están los barrios de Chamberí, Salamanca y Arganzuela, la mayoría en el intervalo de 300-400 VUT. Luego, en un tercer nivel, aparecen otros barrios dentro de la almendra central, con 100-300 VUT. Fuera del recinto de la M-30, la inmensa mayoría de los barrios cuentan con varias decenas cada uno, sin rebasar el centenar. No obstante, es importante reparar en la acumulación de VUT en Puerta Bonita (Carabanchel), a lo largo de General Ricardos y en San Diego y Numancia (Puente de Vallecas), con la avda. de la Albufera entremedias. Asimismo, destaca el continuo formado por los barrios de Ventas, Pueblo Nuevo (en Ciudad Lineal) y Simancas (en San Blas-Canillejas), cruzados

por la calle Alcalá. Todavía se observa otro enclave formado por los barrios de Canillas, Pinar del Rey y Valdefuentes, en Hortaleza. De tal modo, tenemos que la difusión de las VUT fuera del centro se está dirigiendo hacia barrios colindantes con la M-30 o cercanos y, especialmente, hacia barrios con una buena cobertura de estaciones de metro sobre la L-5, la L-1 y la L-3.

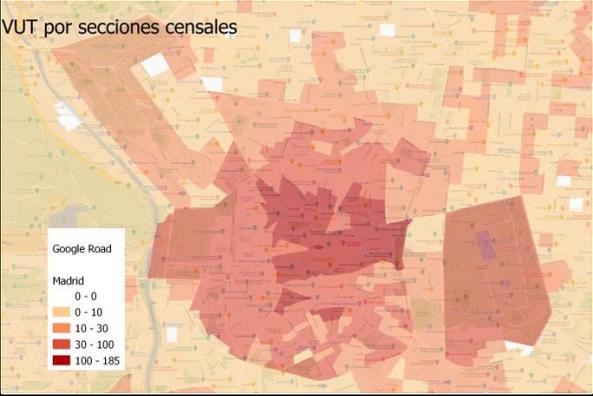


Fuente: Inside.Airbnb (todas las VUT). En blanco (Atalaya y Fuentelarreina): sin VUT.

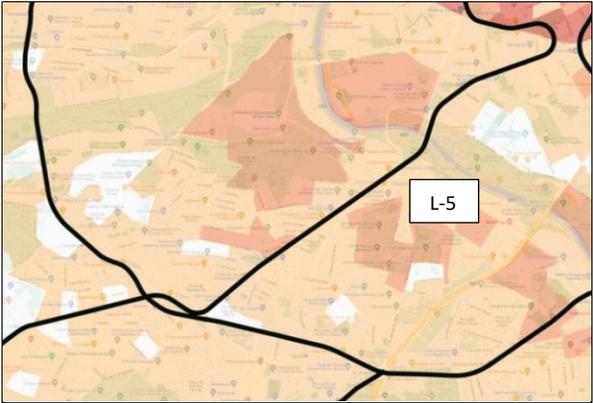
La estadística del INE permite afinar el patrón de localización de las VUT. Está bien definida la isla que forma el distrito Centro, todas las secciones -salvo pocas excepciones- están por encima de las 30 VUT. La acumulación es especialmente intensa en la franja horizontal que va desde la plaza Mayor hasta el paseo del Prado, sobre los ejes de Alcalá y la calle Prado, así como en la franja delimitada por sendas vertientes de la Gran Vía-Alcalá, desde plaza de España hasta Cibeles. En los distritos limítrofes, las secciones con más VUT están pegadas, forman un continuo con Centro. En los mapas que siguen se observa que la descentralización de la localización hacia la periferia es, al menos todavía, muy débil, pero responde a un patrón claro: el salto de la M-30 se da al territorio contiguo y preferentemente hacia las zonas cubiertas por líneas de metro que van directas al centro (las L-1, L-3 y L-5). También destaca el ámbito próximo al aeropuerto.



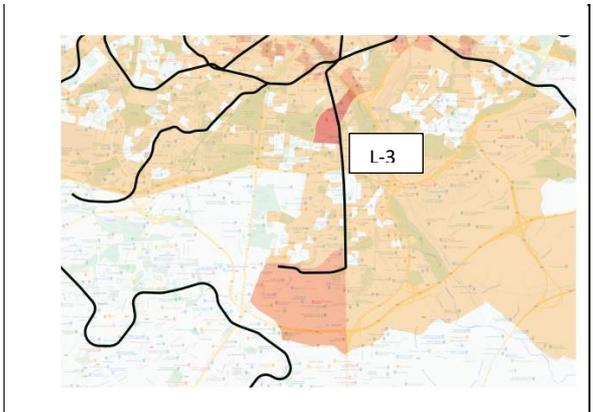
Fuente: INE. El seccionado corresponde al existente en 2011.



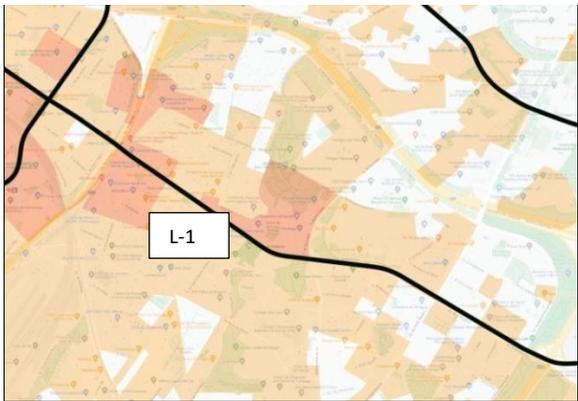
Centro



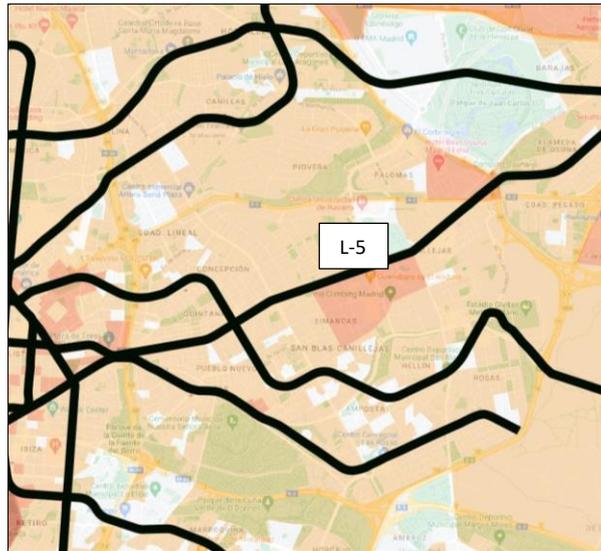
Comillas- Marqués de Vadillo



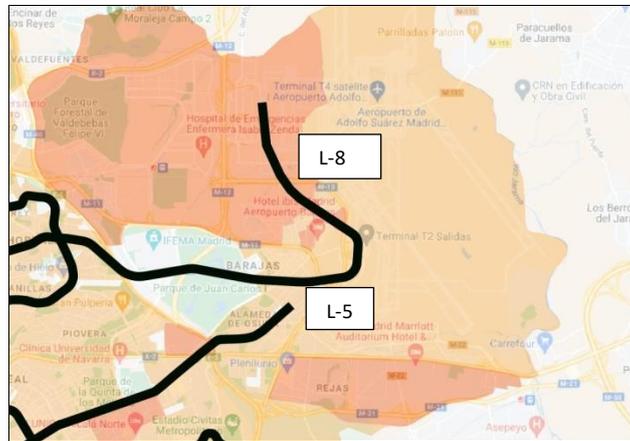
Pradolongo-Villaverde Alto



San Diego - Numancia



Ventas- Pueblo Nuevo- Simancas



Entorno del aeropuerto

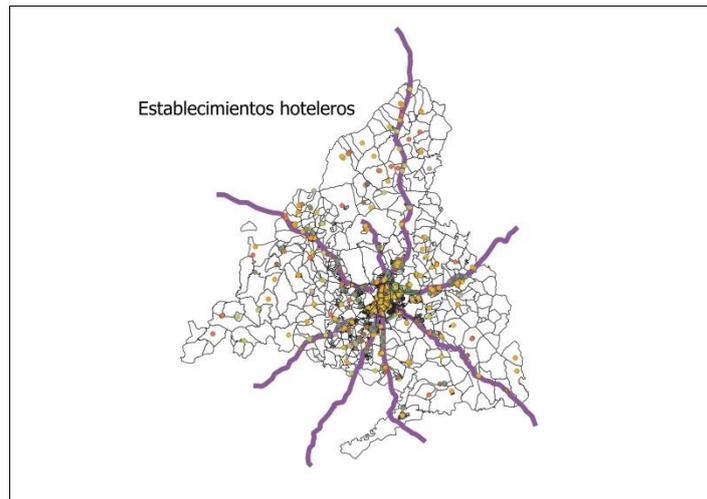
SATURACIÓN DEL DISTRITO CENTRO

La gran concentración de VUT en el distrito Centro y, por extensión, en la almendra central, redunda con la concentración de la oferta de plazas hoteleras y pensiones, como se aprecia en el siguiente cuadro.

Instalaciones hoteleras							
	CM	Madrid	Centro	CM	Madrid	Centro	
Pensiones	470	371	278	100	78,9	59,1	
Pensiones CH	254	207	138	100	81,5	54,3	
Pensiones 1	161	123	104	100	76,4	64,6	
Pensiones2	46	34	29	100	73,9	63,0	
Pensiones 3	9	7	7	100	77,8	77,8	
Hoteles	486	313	127	100	64,4	26,1	
Hoteles1	41	17	4	100	41,5	9,8	
Hoteles2	74	30	17	100	40,5	23,0	
Hoteles3	125	69	34	100	55,2	27,2	
Hoteles4	209	161	58	100	77,0	27,8	
Hoteles5	37	36	14	100	97,3	37,8	
Hostales	451	304	244	100	67,4	54,1	
Hostales1	155	107	82	100	69,0	52,9	
Hostales2	195	139	121	100	71,3	62,1	
Hostales3	101	58	41	100	57,4	40,6	

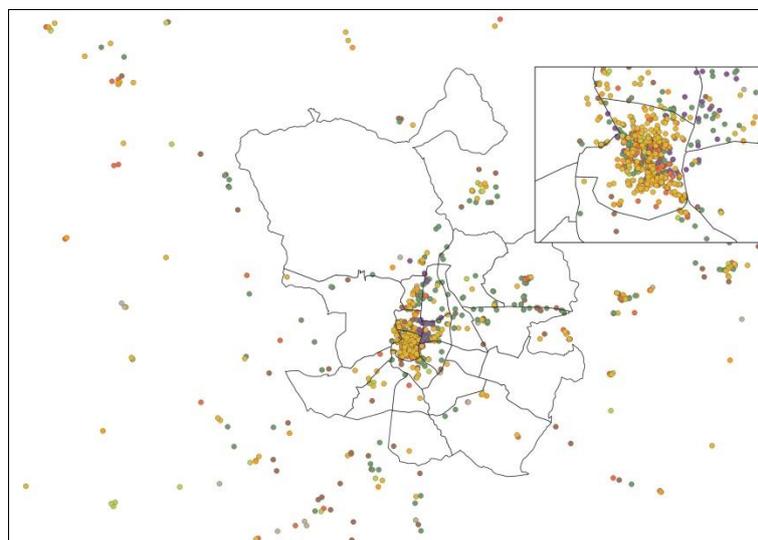
Fuente: Instituto de Estadística de la CM y elaboración propia

Aparte los albergues y campings, los establecimientos hoteleros de la región se localizan en su inmensa mayoría en el área metropolitana y especialmente en Madrid. El mapa ilustra bien la concentración de puntos en el cogollo central. También se observa la fuerte atracción que ejercen las grandes vías de entrada-salida a Madrid, en particular la A-6 y, más aun, la A-2 gracias a su proximidad al aeropuerto y la presencia de Alcalá de Henares.



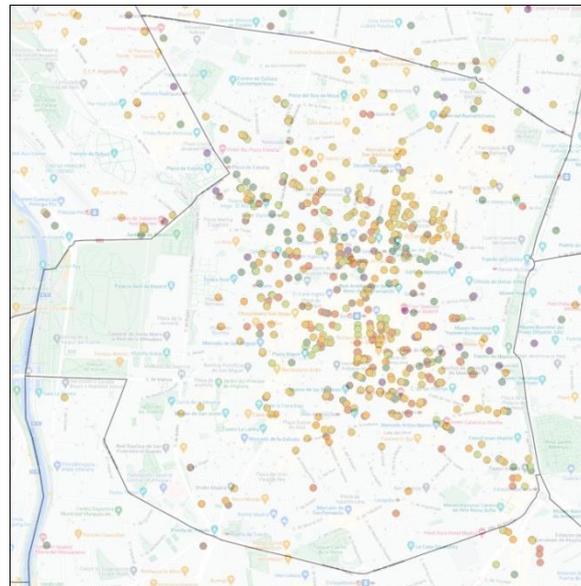
Fuente: IECM y elaboración propia. Las líneas señalan las autovías.

A su vez, la distribución en el municipio exhibe el enorme peso del distrito de Centro: absorbe más de la mitad de los hostales y pensiones y un cuarto de los hoteles. Estos últimos son los que alcanzan un mayor reparto territorial, pero, aun así, la concentración es indiscutible. Fuera de la M-30, tienen alguna importancia los pesos de San Blas-Canillejas y Barajas, debido a su proximidad al aeropuerto y, en el caso del primero, a la que habría sido la sede de los Juegos Olímpicos.



Fuente: IECM Y elaboración propia

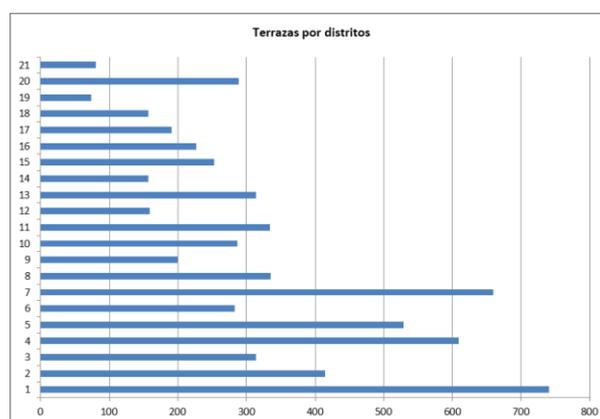
Aproximando el zoom tenemos, en fin, que, aunque la presencia de establecimientos hoteleros se extiende por todo el distrito de Centro, aquella es muy destacada en los ejes de la Gran Vía, Mayor-Alcalá y Atocha, definiendo los espacios muy ocupados de Sol-Mayor, Ópera, Malasaña, Fuencarral, Chueca y Las Letras.



Fuente: IECM

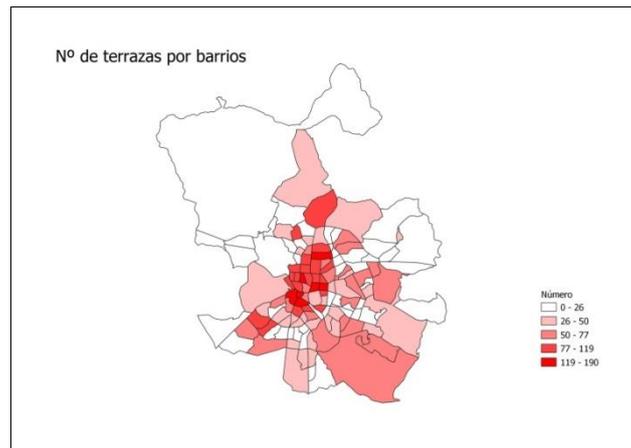
La superposición de los mapas de distribución de los establecimientos hoteleros y de distribución de las VUT deja pocas dudas sobre la coincidencia de ambos. La cualificación del distrito de centro como saturado está plenamente justificada.

La distribución de las terrazas en la ciudad añade evidencia al diagnóstico anterior. Según Datos Abiertos, hay 6.606 autorizadas. De ellas, 724, el 11%, están en Centro. Detrás vienen Chamberí y Salamanca. En total, los siete distritos que conforman la almendra central absorben el 54%, frente al 46% de los 14 restantes.

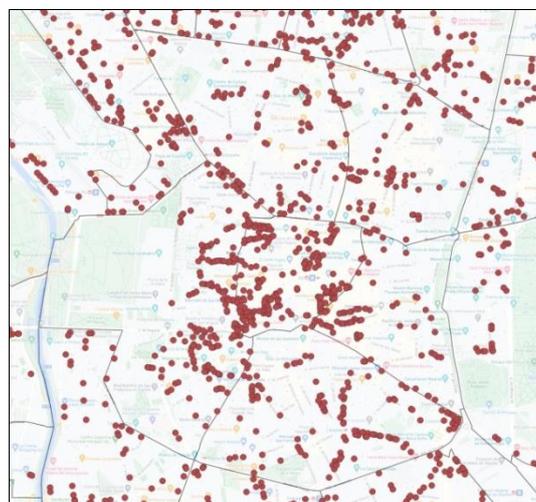


Fuente: Datos Abiertos

Por barrios se observa que, salvo unos pocos, todos los interiores a la M-30 disponen de un número elevado de terrazas, tanto más en comparación con lo que ocurre en la periferia. En particular, sobresalen Sol, Palacio, Embajadores, Goya, Ibiza... Hay una cierta correlación entre la distribución de los establecimientos hoteleros y las VUT y la distribución de las terrazas. Es notable la concentración en Las Cavas, plaza Mayor, Ópera, Gran Vía, Chueca, Sol, plaza de Santa Ana, Huertas...



Fuente: Datos Abiertos



Fuente: Datos Abiertos

CARACTERÍSTICAS DE LAS VUT

Alrededor de 2 de cada tres VUT son casas enteras o apartamentos, frente a un tercio de piezas que se alquilan de manera parcial (habitaciones particulares). El resto de fórmulas tiene un peso mínimo. Se produce una clara dicotomía entre los distritos: dentro de la almendra central, esto es, en los distritos con mayor presencia de las VUT, domina la oferta de casas enteras, mientras que en la periferia, en general, es más frecuente el arrendamiento de habitaciones. En Centro, por ejemplo, el reparto es casi 75/25. La diferencia apunta una mayor profesionalización de la oferta en los distritos

céntricos, al tiempo que en la periferia parece que es elevado -en términos relativos- el alquiler de habitaciones en viviendas principales (domicilios). Es así que el peso del alquiler de viviendas enteras es muy superior en el conjunto de viviendas alquiladas en el último año (71%) y más aun en el de viviendas que se alquilan con mucha frecuencia (76%). La idea romántica original de que el alquiler de VUT es un *negocio colaborativo* (un intercambio entre particulares aprovechando las ventajas de Internet y, en concreto, el empleo de una plataforma virtual que facilita los contactos) está cada vez más superada.

Tipología de VUT								
	S/d	Casa entera	Habitación de hotel	Habitaciones privadas	Habitaciones compartidas	Total	% casas enteras	% habitaciones privadas
Centro	3	7002	95	2158	178	9436	74,2	22,9
Arganzuela	0	694	1	419	4	1118	62,1	37,5
Retiro	0	491	1	279	2	773	63,5	36,1
Salamanca	0	1132	7	294	7	1440	78,6	20,4
Chamartín	0	428	4	189	3	624	68,6	30,3
Tetuán	0	681	0	315	24	1020	66,8	30,9
Chamberí	0	866	6	431	13	1316	65,8	32,8
Fuencarral -	0	139	0	161	1	301	46,2	53,5
Moncloa - Ar	0	319	1	258	3	581	54,9	44,4
Latina	0	223	0	343	8	574	38,9	59,8
Carabanchel	0	355	0	394	8	757	46,9	52,0
Usera	0	201	0	195	4	400	50,3	48,8
Puente de V	1	267	1	318	7	594	44,9	53,5
Moratalaz	0	32	1	100	1	134	23,9	74,6
Ciudad Linea	0	315	1	364	11	691	45,6	52,7
Hortaleza	1	236	5	222	1	465	50,8	47,7
Villaverde	0	70	1	124	3	198	35,4	62,6
Villa de Vall	0	37	0	60	2	99	37,4	60,6
Vicálvaro	0	18	0	42	0	60	30,0	70,0
San Blas - Ca	0	186	0	293	8	487	38,2	60,2
Barajas	0	52	0	111	2	165	31,5	67,3
Total	5	13744	124	7070	290	21233	64,7	33,3

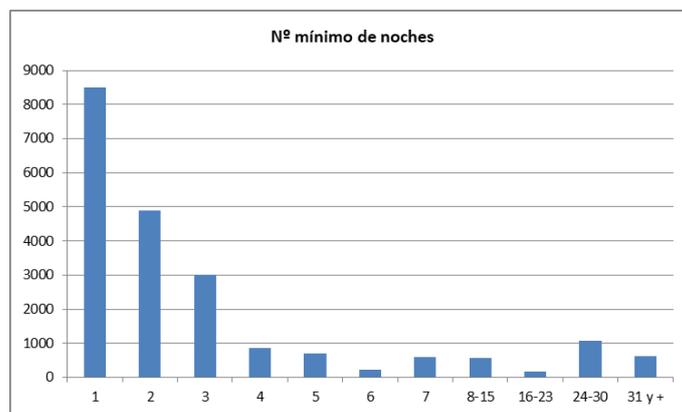
Fuente: Explotación del fichero de Inside Airbnb (todas las viviendas)

La hipótesis de la fuerte profesionalización de la oferta de VUT está mejor reflejada en los datos del siguiente cuadro. El 60% de los/as arrendadores/as tiene en el mercado 2 o más viviendas y, si limitamos la observación a los/as anfitriones/as más activos (alquilan de manera frecuente y lo han hecho recientemente), la proporción sube al 68%. En realidad, el peso de las personas que solo alquilan una vivienda (o una habitación en una vivienda) es menor que lo que indica el cuadro, toda vez que algunos de los operadores múltiples figuran con nombres distintos. Más de un cuarto del total de VUT son arrendadas por personas que poseen o gestionan 10 o más viviendas.

Nº de viviendas alquiladas por anfitrión				
	Todos	%	Más activos	%
1	8509	40,1	2218	31,6
2	2562	12,1	1000	14,3
3	1365	6,4	533	7,6
4	1028	4,8	406	5,8
5	670	3,2	287	4,1
6	528	2,5	223	3,2
7	490	2,3	203	2,9
8	312	1,5	157	2,2
9	243	1,1	113	1,6
10 y +	5532	26,0	1870	26,7
Total	21239	100	7010	100

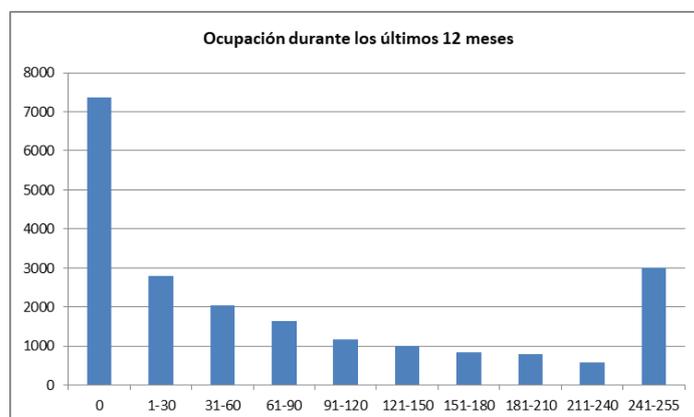
Fuente: Web de Inside Airbnb

El 93% de las VUT se destinan al alquiler a corto plazo, esto es, el mínimo de noches exigido es inferior a 30. Alrededor de 2 de cada tres exigen 1 o 2 y 3 de cada cuatro requieren un mínimo de 3 o menos. Solo el 3% establece un mínimo superior a 30 noches y entre estas solicitan una estancia de varios años, lo cual obviamente es un error en la recogida de datos.



Fuente: Explotación del fichero de Inside Airbnb

Inside Airbnb estima que la ocupación media de las VUT es de 79 noches en los últimos 12 meses. El promedio asciende a 120 noches si se eliminan las VUT que no se han arrendado en los últimos 12 meses. La distribución, entre 1-30 y 241-350, forma una especie de arco abierto hacia arriba, con valores máximos en los extremos: alrededor de 1 de cada cinco alquilan entre 1 y 30 noches al año y otro quinto lo hace más de 241 noches. En Centro, la ocupación es notablemente superior, pues alcanza las 101 y 201 noches, respectivamente. Dicho de otro modo, mientras que en el total municipal las VUT que se alquilan con alta frecuencia están alquiladas un tercio del año o el equivalente a todos los fines de semana, en el distrito de Centro lo mismo sucede más de la mitad del año. En la periferia, la ocupación es significativamente menor: la mayoría de los distritos se colocan en el intervalo de 50-60 noches.

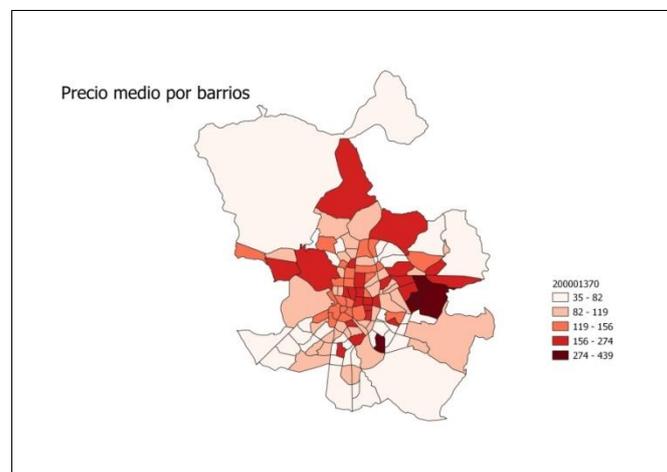


Fuente: Web Inside Airbnb

Ocupación e ingresos por distrito			
	Ocupación (noches/año)	Precio	Ingreso promedio
1	101	143	12165
2	75	147	6583
3	75	123	7233
4	67	173	11011
5	49	129	4949
6	59	132	5755
7	56	154	5722
8	50	110	3548
9	54	125	5129
10	54	101	7020
11	54	85	3649
12	59	86	4803
13	64	111	3667
14	60	112	3536
15	59	112	3693
16	67	119	4722
17	49	80	2327
18	50	66	3135
19	57	86	3346
20	47	309	4940
21	78	115	4645
Total	79	139	8684

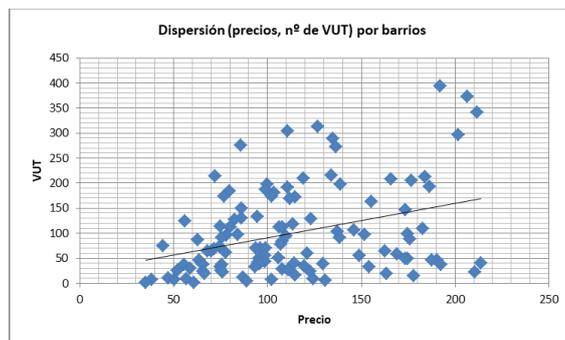
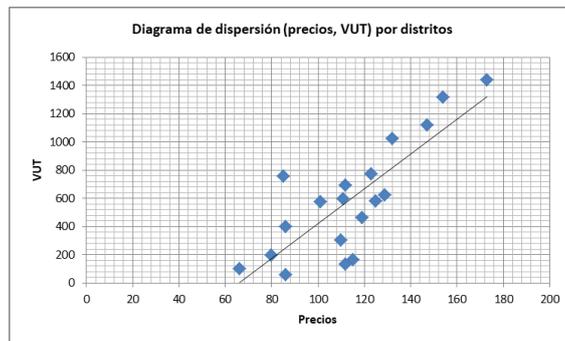
Fuente: web Inside Airbnb (estimación)

El precio medio de la noche, estimado por Inside Airbnb, es de 139 euros, con una variación muy acusada entre los distritos. Aparte el caso de San Blas-Canillejas, cuyo valor es evidentemente erróneo, el rango va desde un máximo de 173 euros/noche en Salamanca a 66 en Villa de Vallecas. La almendra central es significativamente más cara que la periferia, tanto más en los distritos más alejados como Villaverde, Vicálvaro y Villa de Vallecas. En la distribución de los precios por barrios, una vez hacemos caso omiso de los valores absurdamente altos de los barrios de Amposta, Hellín, Arcos, Canillejas (San Blas-Canillejas), vemos que los promedios más elevados se alcanzan en los ejes de la Castellana y Alcalá-Goya más algunos barrios periféricos como La Piovera, Alameda de Osuna, El Plantío...



Fuente: Explotación del fichero de Inside Airbnb

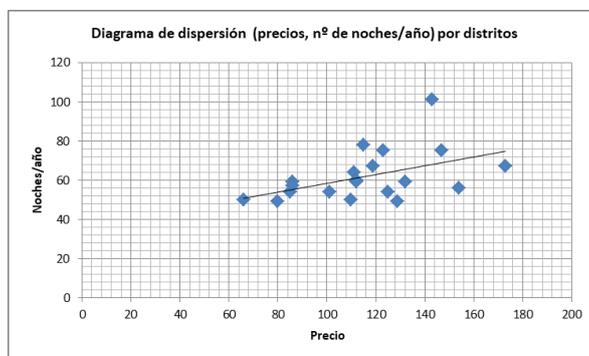
Una cuestión importante es elucidar qué variables están detrás de la ordenación de precios. Hay una clara correlación positiva entre la ocupación, medida por el número de viviendas, y el precio, de forma que este tiende a aumentar en los barrios y distritos con más alquileres.



Fuente: explotación del fichero Inside Aierbnb. La línea marca la tendencia

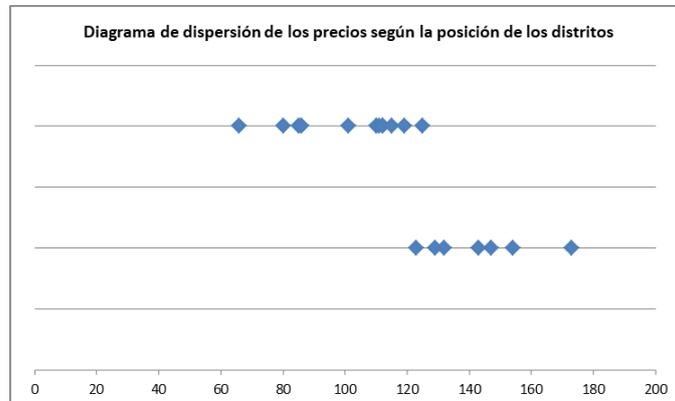
En ambos gráficos se han eliminado los datos atípicos por ser muy altos (distritos de Centro y San Blas- Canillejas y los barrios respectivos)

También se da una correlación significativa entre el precio y la ocupación, medida por el número de noches/año en los últimos 12 meses: aquél sube al subir esta.



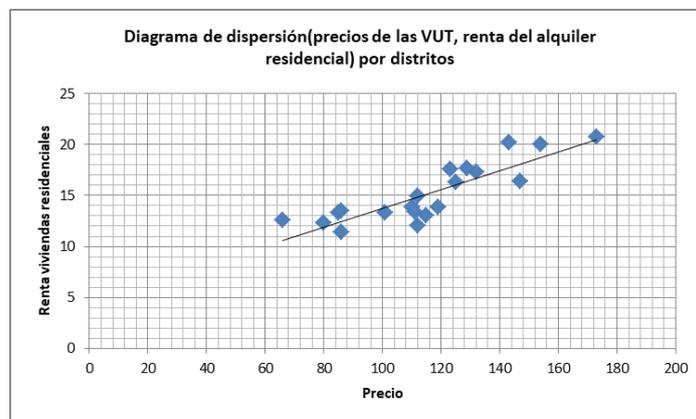
Fuente: explotación del fichero de Inside Airbnb. Línea de tendencia. Sin datos de San Blas-Canillejas

Una tercera asociación muy clara viene dada por la posición de los distritos en la dicotomía geográfica centro-periferia, como ya se ha visto más arriba.



Fuente: explotación del fichero de Inside Airbnb. Abajo: distritos de la almendra Central. Excluido San Blas-Canillejas.

Junto a las correlaciones anteriores, la asociación de la variación de los precios de las VUT, según distritos, correlaciona fuertemente con la variación de las rentas del alquiler de las viviendas residenciales, según distritos. Así, el coeficiente de correlación de Pearson entre el precio/noche de las VUT, según Inside Airbnb, y la renta de las viviendas residenciales por metro cuadrado, según el portal de idealista.com, es 0.86, sobre un máximo posible de 1 y un mínimo de 0.



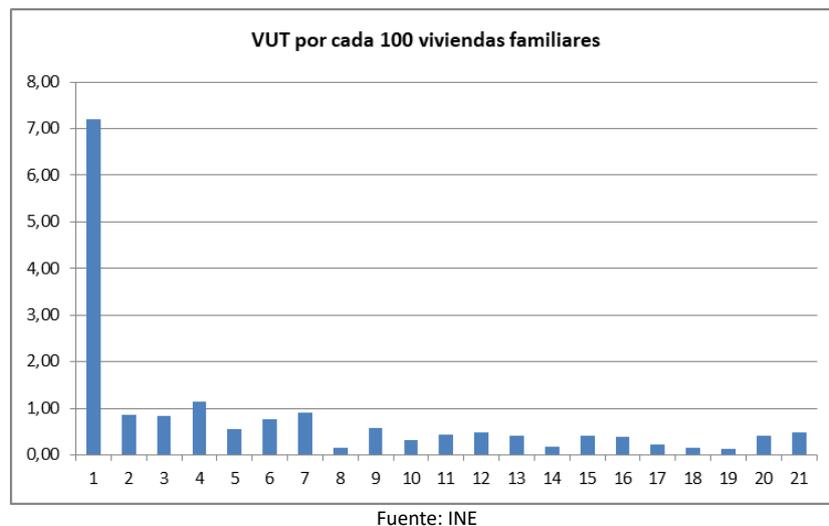
Fuente: explotación del fichero de Inside Airbnb e Idealista.com. Los datos de Idealista se refieren a la renta media por metro cuadrado y están tomados sobre el mes de mayo de 2023. Excluido San Blas-Canillejas.

De tal modo, resulta que, como cabía esperar, el precio de las VUT se organiza de acuerdo con el patrón del alquiler residencial. Son más caras allí donde los arrendamientos son más altos, lo que, a su vez, coincide con los lugares en los que los precios de compra-venta de inmuebles son más elevados. No es la ley de la oferta y la demanda la que regula los precios, pues en tal caso asistiríamos a un masivo desplazamiento de la demanda hacia la periferia, sino que el factor estructural que los determina es el comportamiento global del mercado inmobiliario, muy condicionado, a

su vez, por el juego de las rentas diferenciales del suelo y la alta valoración de las posiciones céntricas.

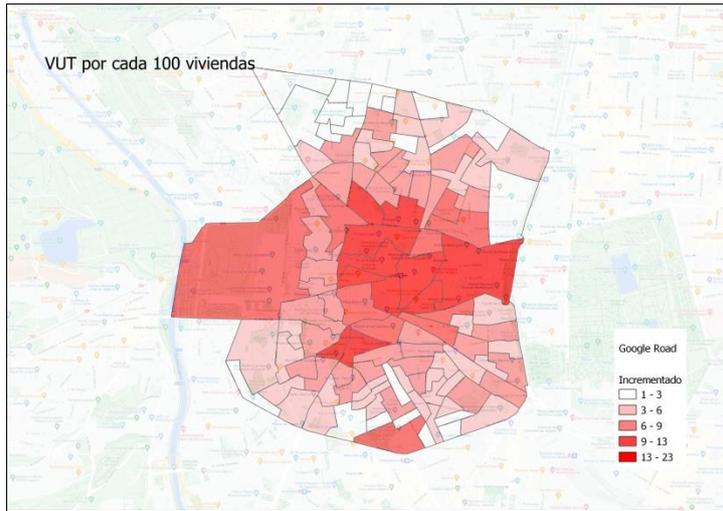
COMPARATIVA CON EL CENSO DE LA VIVIENDA DE 2021

Según el censo de la vivienda, en 2021 había en Madrid 1.533.221 viviendas. La densidad de las VUT sobre el parque total supone, por tanto, apenas un 0,88%, tomando el volumen de viviendas turísticas que ofrece el INE. En general, el peso de las VUT es inferior al 1% en todos los distritos. La excepción la constituye Centro, con un 7%.



El 7%, ¿es poco? ¿es mucho? Es muchísimo, pues supone una retirada del mercado del alquiler residencial enorme. Si en lugar de medir la densidad sobre el parque total, se acota al parque de viviendas no principales (vacías y segundas residencias), el peso de las VUT en Centro se dispara al 35%, más de un tercio. En realidad, aquí se plantea una reflexión. Las VUT, ¿se deberían contar como viviendas familiares? En puridad, las que se destinan íntegramente y todo el tiempo al alquiler turístico son establecimientos de hospedaje. Por otra parte, ¿en que clase habría que clasificarlas? ¿Cómo viviendas principales o como viviendas no principales? En puridad no son ninguna de las dos, pues no constituyen alojamiento habitual de una familia, no están vacías y no son segundas residencias.

Todas las secciones censales del distrito Centro superan el 1%. La mitad está por encima del 7% y el 25% supera el 10%. En el mapa adjunto se observa que la mayor densidad de las VUT se produce sobre los ejes de la Gran Vía y Alcalá, uniendo los extremos que van del Palacio Real-plaza de España a Cibeles-paseo del Prado. En muchas de estas secciones se supera incluso el 20%.



Fuente: INE y elaboración propia



MADRID

