



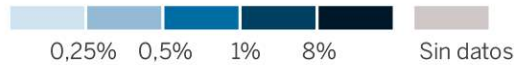
AIRBNB >

# El efecto en cascada de los pisos turísticos en Madrid

Las consecuencias de un fenómeno que alcanza a una de cada 10 viviendas de Centro se extienden ya por toda la capital, contribuyendo a acelerar la escalada de precios del alquiler



Relación entre pisos ofertados en AIRBNB (en 2018) e inmuebles de uso residencial (en 2016)



J. A. AUNIÓN  | YOLANDA CLEMENTE

25 FEB 2018 - 17:29 CET

Aproximadamente una de cada cinco casas del barrio de Sol, en el centro de Madrid, se ofrece en la plataforma de alquileres turísticos Airbnb, según las estimaciones hechas por este diario con datos de [la plataforma Inside Airbnb](#) y del [Ayuntamiento de Madrid con información del Catastro](#). En todo el centro, la cifra se acerca a una de

APÚNTATE A NUESTRAS NEWSLETTERS

ESPECIAL PUBLICIDAD



cada 10 viviendas. Esos datos pueden dar la dimensión de un fenómeno que está cambiando a toda velocidad el corazón de Madrid, como ya ha hecho en ciudades de todo el mundo, pero que ya no afecta únicamente a los vecinos del centro. Todos aquellos que deciden abandonarlo —bien por los precios, bien porque los vecindarios se han convertido en espacios hostiles para el día a día— desplazan la presión a otras zonas, aumentando los precios y contribuyendo a acelerar la espectacular escalada que se está produciendo [en el mercado de alquiler](#), debido, entre otros factores, a la escasez de oferta y la recuperación económica. En los distritos de Tetuán, Retiro, Salamanca, Chamartín, Centro, Chamberí, Arganzuela, Moncloa, Fuencarral y Barajas, el precio de las rentas ya supera el del momento más alto antes de la crisis. En Hortaleza cuesta lo mismo que entonces, según los datos del portal Idealista.

En Centro, ha subido un 38% desde 2014. Aunque esa media registrada en diciembre pasado probablemente consuela bastante poco a Manuel, que no puede hacer frente a la subida del 72% que le reclaman para seguir en el piso de tres habitaciones que ocupa desde hace cuatro años en Malasaña; de 900 euros pasa a 1.550. “Lo peor es que he estado comparando y resulta que están pidiendo incluso más por un piso como el mío”, dice Manuel, que prefiere no dar su nombre verdadero porque el casero le ha dado una pequeña prórroga para buscar casa y no quiere arriesgarse a molestarle. Como él, muchos inquilinos madrileños acaban o están a punto de renegociar sus rentas, pues en estos meses caducan los últimos contratos con la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos y los primeros que se firmaron con la nueva, en 2015. Y se han encontrado con la tormenta perfecta, al menos en el centro. Esto es, ese aumento del precio de varios años repercutido de una sola vez, sumado a una disminución de la oferta de alquileres tradicionales en favor de los turísticos, más rentables, al menos a corto plazo. Las viviendas en alquiler disponibles en toda la Comunidad de Madrid se redujeron un 7,3% entre 2016 y 2017, según [un trabajo de Sevihabitad](#) que subraya, además, que el incremento de precios está “muy influenciado por la incidencia del alquiler turístico”.

CRUZAR LA M-30. Valeria Mignolo (traductora, de 30 años) y Álvaro Sánchez (arquitecto, 29) se han mudado de Lavapiés a la zona de Urgel, en Carabanchel. ÁLVARO GARCÍA (VÍDEO: GETTY-QUALITY)

Así que hay mucha gente buscando y poca oferta. “No llegas a ver los pisos. En lo que llamas y vas a verlo, ya no está libre. He visto a gente que ha alquilado por teléfono, sin verlo siquiera. Y luego los caseros plantean cada vez más exigencias [nóminas, meses de fianza, seguros...]”, cuenta Álvaro Sánchez, arquitecto autónomo de 29 años, que no esperaba que al problema de precios se le iba a sumar ese nivel de estrés y ansiedad en la búsqueda. Finalmente, desde su casa de 45 metros en Lavapiés por la que pagaba 1.000 euros, el y su pareja han cruzado el río Manzanares para irse a la zona de Urgel, en Carabanchel, que más de un reportaje ha reflejado como nuevo punto de efervescencia cultural por la reciente acumulación de galerías y espacios de arte.

Pero las razones económicas no son las únicas para irse del centro. Sofia Velasco ha decidido, con todo el dolor de su corazón, abandonar el barrio de su infancia porque se ha vuelto, dice, un sitio invivible para su familia; está casada y tiene tres hijos. Ella ha vivido en la zona de Ópera todo el proceso, primero el de gentrificación, ese



¿Cuánto sabes de electricidad?  
Contesta estas diez preguntas y averígualo

#### LO MÁS VISTO EN...

» Top 50

EL PAÍS

Twitter

Verne

Delegaciones

Detenido el presunto autor del doble crimen del pantano de Susqueda

'Cale' y 'Paco': confesiones de dos policías corruptos en un Kia

El palacete olvidado del arquitecto del Santiago Bernabéu

El efecto en cascada de los pisos turísticos en los precios de los alquileres

Colau lidera el boicot del secesionismo al Rey

Concentraciones de rechazo y de apoyo a Felipe VI en su visita a Barcelona

Últimas noticias de Cataluña, en directo

Una historia de desconfianzas

Barcelona rechaza declarar 'persona non grata' al Rey Felipe VI

Colau y Torrent se niegan a recibir al Rey en la recepción oficial del Mobile

aburguesamiento que fue encareciendo todo, expulsando poco a poco a los antiguos lugareños y los negocios tradicionales por otros más modernos y caros. Y después el de la turistización, de la mano del bum de [Airbnb](#) y otras plataformas similares a partir de 2014. Y esta vez, rodeada ya de hostales, pisos turísticos y de estudiantes, será la definitiva: sigue los pasos de tantos otros —“en la clase de mi hijo, se van cuatro este año”— y se mudan a un chalé fuera de Madrid. “Me da mucha pena, pero es que encima hago un buen negocio”, dice en referencia a la venta de su casa.



RESISTENCIA VECINAL. Eve Bauder es artista y profesora y se resiste a dejar el centro. “El alma de Madrid estaba en este barrio hasta hace poco y ahora se ha vendido”. ÁLVARO GARCÍA

Hay vecinos resistentes, como la artista y profesora Eve Bauder, que se niega, pese a todas las incomodidades —los ruidos y la suciedad, la partida de amigos y la conversión del barrio en un “parque temático para turistas”— a renunciar al sueño que tanto le costó conseguir: “Sacrifiqué 20 años, dedicados al ahorro severo (a pan y agua), llegando a tener hasta tres empleos e hipotecas a la vez”, cuenta en su casa, entre las plazas de Jacinto Benavente y Tirso de Molina. Pero es cierto, admite, que todo parece empujar en la misma dirección.

Efectivamente, los precios de compra también se están animando —su aumento se puede ver desde el centro hacia los barrios de los alrededores— de la mano de inversores, muchos internacionales, que buscan rentabilidad en estos tiempos de tipos de interés bajo. Luego, para ponerlo a producir solo hace falta contactar con una de las empresas de gestión de alquileres turísticos que han proliferado en los últimos años.



Como [Minty Host](#) que, creada en 2015 por cuatro socios (y únicos trabajadores), ya cuenta con 20 empleados para gestionar 140 pisos en Madrid y otros 30 en Sevilla. “Se está demonizando una actividad que está creando puestos de trabajo”, se queja Guillermo Martínez, de 32 años, uno de los socios. Frente a los problemas que pueda estar creando el fenómeno, como el desplazamiento de población —“La



SUBIDOS AL MERCADO. Guillermo Martínez (32 años) es uno de los socios de Minty Host, que ofrece servicios de gestión de alquileres turísticos. ALVARO GARCÍA

ciudad siempre es algo dinámico”, dice—, defiende las mejoras que puede traer a los barrios como [Lavapiés](#) y para el mercado turístico: “Da la posibilidad de viajar a gente que de otra manera no podría permitírselo”. Además, está seguro de que el propio mercado se acabará regulando solo después de la explosión inicial. “A muchos de los que está probando ahora no les va a salir bien”, opina.

“Un problema de las burbujas es que nunca sabes exactamente dónde se terminan”, dice el urbanista Álvaro Ardura. “Se ha aumentado enormemente en muy poco tiempo la capacidad para acoger turistas sin tener realmente las infraestructuras preparadas. Para el planificador, el problema es la saturación”, añade.

Así, mientras en 2017 la Comunidad de Madrid volvió a batir el récord de llegada de turistas, con cerca de 12 millones que gastaron un 15,9% más que en 2016, y [mientras Aena negocia con los controladores amentar un 10% los vuelos en Barajas](#), muchos no creen que el mercado se vaya a regular solo. Reclaman a las administraciones que lo hagan. Lo piden los vecinos, como la recientemente creada asociación [Lavapiés, ¿dónde vas?](#), que exige una moratoria “para pensar qué turismo queremos y para frenar las consecuencias más acuciantes de la turistización: encarecimiento de vivienda, transformación del modelo de ciudad, expulsión de las vecinas y vecinos”. Lo piden los hoteleros, [que consideran que los pisos les hacen competencia desleal](#). Y hasta los administradores de fincas, que dicen que deberían pagar más si por los visitantes hay que limpiar más, arreglar las escaleras o pintar más a menudo.

Casi todos ellos consideran insuficiente la regulación [que está preparando la Comunidad de Madrid](#), que permitirá a las comunidades de vecinos prohibir en sus estatutos el uso turístico en sus edificios (algo ya harto complicado para los que los tienen dentro), obliga a estos pisos a obtener un certificado de idoneidad, un seguro de responsabilidad civil y cumplir una serie de requisitos mínimos, como tener calefacción o extintores. Además, considera a las plataformas como Airbnb empresas turísticas, por lo tanto, susceptibles de ser sancionadas con hasta 300.000 euros por incumplimientos.





NUEVOS COMERCIOS. David Yerga (43 años) y Delphine Costenoble (38) abrieron en 2016 El Moderno, una tienda de objetos de diseño en Malasaña. ÁLVARO GARCÍA

El Ayuntamiento de Madrid, por su parte, prevé limitar los días que se puede alquilar un piso a turistas (entre 60 y 90 días, aún está por decidir) sin que sus dueños estén obligados a obtener una licencia urbanística como establecimiento de uso terciario. "No se puede pedir a una vivienda residencial que se coloque en uso terciario, es una norma de imposible cumplimiento y, por tanto, una prohibición encubierta que rechazamos totalmente", dice David Tornos, de la Asociación de Gestores de Viviendas de uso Turístico de la Comunidad de Madrid y la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur). Asegura que esa regulación eliminaría de un plumazo a todos los profesionales de los pisos turísticos (que hoy representan la inmensa mayoría de los que aparecen en Airbnb), pues por debajo de 90 días de alquiler el negocio deja de ser rentable. "Estamos a favor de que se regule. Y que se sancione y se cierre a quién no cumpla. Pero no de la prohibición", insiste Tornos.

Si finalmente la regulación va en esa dirección, apunta el sociólogo Javier Gil, permitiría recuperar viviendas para el alquiler a largo plazo y, a la vez, que sigan alquilando a través de Airbnb esa minoría de particulares que ofrecen su propia casa para completar sus ingresos. "Eso estaría bien, pero llegaría tarde", añade.

La patronal de los pisos turísticos Fevitur asegura en un reciente informe que la influencia de su oferta sobre los precios generales de alquiler se limita al centro de Madrid. Sin embargo, otros análisis insisten en colocarlo entre los principales factores de presión sobre todo el mercado de alquiler. Por ejemplo, los publicados en los últimos meses por [Sevihabitat](#), [Alfa inmobiliaria](#) y [Bankinter](#). [Este último dice](#): "La creciente rentabilidad obtenida a través de los pisos turísticos alquilados a través de plataformas como Airbnb está provocando que los contratos de alquiler de vivienda de largo plazo reflejen notables subidas de rentas".

Un desplazamiento de la población que probablemente no recojan todavía las estadísticas del censo puede tener profundas consecuencias no solo sociales (ahondando la brecha económica entre barrios) sino también en cuanto a los transportes (la movilidad obligaba, para ir al centro a trabajar, hacer gestiones o disfrutar del ocio aumentarán), las infraestructuras (si los colegios como el de hijos de Sofía Velasco en Ópera se vacían, habrá que hacerlos en otro sitio) o el propio modelo de ciudad. De momento un asomo estadístico: en la ciudad de Madrid había censados el pasado mes de enero 18.435 establecimientos de servicios de comidas y bebidas, un 28% más que en 2013 y la cifra más alta al menos de las dos últimas décadas.

**DE CÓMO COMPRAR UNA CASA VOLVIÓ A PARECER BUENA IDEA**

El sociólogo Javier Gil vincula la turistificación con una nueva burbuja inmobiliaria que ha empezado por los alquileres. Aunque no sea la única causa, sí contribuye a ella y la acelera, explica. El proceso sería el siguiente: la nueva ley de arrendamientos urbanos de 2013 quiso facilitar que más viviendas se pusieran en alquiler reduciendo la capacidad de los inquilinos para negociar las rentas, pues cada tres años el propietario puede fijarla de nuevo a su gusto. Esto facilita el actual aumento de precios, acelerado por los alquileres turísticos. Todo ello vuelve a hacer atractiva la opción de comprar. En muchos casos, de hecho, la cuantía de la letra de la hipoteca va ser inferior al pago de la renta.

Esta opción se contiene porque los estrictos requisitos que exigen los bancos después de las malas experiencias del pasado dejan fuera a buena parte de una población cuyos salarios aún no se han recuperado de la crisis. Aunque, poco a poco, se están concediendo más hipotecas: en 2017 se constituyeron 52.880, la cifra más alta desde 2011, pero lejísimos de las 164.000 que se firmaron en 2005.

Dentro de Madrid, se puede hacer una clara correlación entre el aumento de precios de venta desde 2014 con las zonas de mayor presión de los pisos turísticos, que seguramente tiene que ver con el interés de los inversores. De hecho, la explosión del alquiler ha alcanzado ya a la venta en dos distritos de la ciudad: Centro, donde el metro cuadrado de segunda mano valía el pasado diciembre 4.599 euros (un 3,2% más que en el momento más alto de la burbuja inmobiliaria) y Salamanca, con 5.479 euros (un 5,3% más).

Muchos expertos descartan la posibilidad de una nueva burbuja y achacan los cambios a la recuperación económica y a la lógica del aumento de la demanda con escasez de oferta: el número de viviendas nuevas sin vender en Madrid es muy bajo y el de viviendas usadas a la venta se ha reducido un 40% en tres años, según Idealista. Gil asegura que la única forma de detener un proceso especulativo es, aparte de poner coto a los pisos turísticos, una nueva regulación del alquiler que limite precios y devuelva derechos a los inquilinos y un parque de vivienda pública en alquiler comparable con el de Berlín: un 30%; en España es el 2%.

## FE DE ERRORES

En una versión anterior de este artículo se decía que las cifras de alquileres turísticos en Madrid tomadas como referencia eran de la propia empresa, cuando en realidad han sido obtenidas a través de Inside Airbnb, una web crítica dedicada a extraer y analizar los datos de la plataforma.

## ARCHIVADO EN:

Airbnb · Pisos turísticos · Viviendas alquiler · Turistificación · Turismo masivo · Gentrificación · Alojamientos · Mercado inmobiliario · Comunidad de Madrid · Hostelería · Economía urbana

## MÁS INFORMACIÓN

