

Pincha la burbuja de los pisos turísticos: «Tenerlo era un rollo y no me compensaba»

Caen en número de plazas por primera vez en la serie histórica, con ciudades masificadas como Barcelona y Palma a la cabeza del retroceso



Publicidad

Una pareja de turistas a su llegada a Madrid - DE SAN BERNARDO

9

Daniel Caballero **SEGUIR**



MADRID - Actualizado: 31/01/2020 02:14h

GUARDAR



Algo está cambiando en el **mercado de los pisos turísticos**. Siguen contándose por centenares de miles en España pero la tendencia, ahora, es bien distinta: 2019 fue el primer ejercicio de la serie histórica en que se **redujo el número de plazas** de estas viviendas. Un hito dentro de este modelo que surgió al calor de **Airbnb** durante la crisis económica.

NOTICIAS RELACIONADAS

España solo ha digerido la mitad del ladrillo que dejó la burbuja

El ladrillo se erige en líder indiscutible de la inversión extranjera en el último lustro

El precio de la vivienda entra en fase de estancamiento

cuando nuestro país inició de nuevo la senda del crecimiento. Crisis y recuperación, un proceso cíclico bajo el cual se había fraguado una nueva manera de consumir estancias vacacionales. Exceltur ha analizado la [evolución de las plazas en pisos turísticos](#) de las 26 ciudades nacionales más importantes. En 2009 apenas había 18 plazas en viviendas dedicadas a esta explotación; en 2014 la cifra ascendió a 73.377; en 2018 la estadística tocó su máximo con **430.350 plazas**; y en 2019 se inició el declive al quedar en **413.033**. Esto supone un retroceso interanual en el último ejercicio de 17.317 espacios, una bajada del 4,02% respecto al ejercicio anterior.

Sin embargo, la realidad es bien distinta entre ciudades. El dato se ha reducido en diez de las urbes analizadas, según los datos completos a los que ha accedido ABC. Barcelona ha perdido, de 2018 a 2019, un 11,73% de las plazas; Granada un 14,05%; Ibiza un 14,77%; Palma un 13,27%; San Sebastián un 17,19%; y así sucesivamente. En este sentido, tomando en cuenta las cifras de aquellas ciudades que a cierre del año pasado tenían más de 10.000 plazas, el cómputo interanual da un resultado negativo en 16.305 espacios. El caso de **Madrid** es una de las excepciones en las urbes analizadas tras aumentar las plazas un 2,49% en términos interanuales, lo cual se debe, según los expertos consultados, a que hay pisos que estarán saliendo ya de la economía sumergida.

La tendencia está cambiando y los expertos ya perciben la mutación de la vivienda turística. Óscar Perelli, director de Estudios e Investigaciones de Exceltur, señala que la regulación restrictiva de ciertos ayuntamientos y la mayor concienciación social son dos de las causas principales de la inversión de la curva. Respecto al primer factor, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), incide en ello: «**La regulación y cómo se aplica esta son cosas distintas**. En Barcelona ha habido hordas de inspectores persiguiendo estos pisos, llegando a ser muy elevadas las sanciones. Ahora está todo mucho más normalizado».

las plazas en pisos turísticos se redujeron en 17.317 en 2019 respecto a 2018

Ante esta situación, los propietarios deciden cambiar el uso que dan a las viviendas. «Ahora hay gente que está sacando esos pisos de las plataformas. **Tienes que ocuparte mucho más que un alquiler normal**, a lo que se unen todas las comisiones y fiscalidad, lo que hace que la gente los saque del negocio», dice Ramón Estalella, secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (Cehat).

Este es el caso de José Manuel Palencia, un propietario del Eixample izquierdo de Barcelona: «Escuché que con el alquiler turístico sacabas mucha rentabilidad y era mejor que el residencial. Decidí probarlo. Todo eran palabras bonitas». Lo tuvo bajo esta modalidad durante ocho meses a través de [Airbnb](#), cobrando unos **75 euros la noche**. Lo alquilaba durante toda la semana y podía tenerlo arrendado entre 18 y 20 noches, con lo que se terminaba sacando unos 1400 euros limpios. Pero el idilio con esta modalidad no duró para siempre, tanto por el

LO MÁS LEÍDO EN ABC

Economía

ABC

1 Toboganes, fútbol y videojuegos: así es la



«Haciendo balance, me cansé porque era un rollo: preocupaciones, mucho tiempo pendiente de los inquilinos, venían a deshoras para recoger las llaves, se me quejaban los vecinos por ruidos, te dejaban la casa sucia, electrodomésticos rotos... y me cansé. No me compensaba con lo que podía sacar en comparación al residencial». Ahora este propietario, bajo el paraguas de Alquiler Seguro, la plataforma que garantiza el cobro a los dueños, lo tiene alquilado por 1.000 euros al mes. **«Gano menos pero tengo tranquilidad y me despreocupo. Los vecinos están encantados. Ha cambiado su manera de pensar»**, detalla.

Presión sobre el alquiler

García Montalvo va más allá de la problemática que generan estas viviendas de uso turístico. «Hay que ver de dónde venían esos pisos: no procedían del alquiler regular, sino que estaban vacíos y sin actividad», comenta. Ese era el supuesto de Palencia, que heredó la vivienda de sus padres. Sin embargo, tal como recuerda Perelli, **mientras el turismo siga creciendo y haya demanda, continuará habiendo cuota de mercado** para estas explotaciones. El problema radica en que en lugar de engrosar el mercado residencial, en ciertos aspectos lo que hacen es poner más presión sobre él.

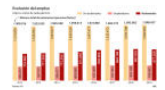
Esa presión algunos expertos la traducen en aumentos del precio de la vivienda. Hay estudios que señalan que Airbnb provoca un aumento de hasta el 7% del precio del alquiler en los barrios donde se instala y de hasta el 19% en el caso de la compraventa de segunda mano. En cambio, el **Banco de España** rebate esa teoría y dice que no hay correlación. «Los datos que existen para el caso español son muy escasos. En otras ciudades como **Boston** se han hecho análisis y el impacto es muy reducido», dice García Montalvo.

En lo que sí coinciden los expertos es en que hay que fomentar la regulación. No poner «puertas al campo», pero sí delimitar la actividad. Así, el Gobierno anunció que planteará una normativa para ejercer un mayor control y se apunta, tal como recoge Perelli, a que la idea es empoderar más a las comunidades de vecinos para que puedan decidir si en su edificio se acepta esa actividad.

Asimismo, lobbies y patronales hoteleras reclaman establecer de quién es la responsabilidad en caso de problema (**la plataforma, el dueño...**); que se fije para estos pisos una categoría turística como tienen el resto de alojamientos, con su normativa específica; y que la vigilancia administrativa de licencia y registro sea efectiva. En este último aspecto, las fuentes consultadas apuntan a que en Madrid no se da una reducción -aumentaron un 2,49% en 2019- porque, más allá de que haya pisos saliendo de la economía sumergida, no se está actuando con la dureza requerida. Han enviado cientos de órdenes de cese de actividad pero la legislación local se aplica con laxitud. En este sentido, el Ayuntamiento ya ha reclamado a la **Comunidad de Madrid** que le otorgue la potestad para sancionar económicamente a los dueños, como en Barcelona. Incluso, ahora estarían en la ilegalidad la práctica totalidad de las viviendas turísticas de la capital, tras el **Plan Especial de Hospedaje** de Carmena, que se encuentra recurrido. El Ayuntamiento capitalino, en estos momentos en manos del PP, trabaja ya en una nueva normativa.

trabaja cuatro días por semana

2 Los autónomos recortan empleo por primera vez desde 2011 y otras noticias económicas



3 El Gobierno alemán firma un paquete de 1.000 millones de ayudas a los agricultores



4 Los afectados por ERE en Cataluña crecieron 10 veces más que en Madrid



5 Iberdrola «ensaya» en Portugal su apuesta por la técnica del bombeo



BBVA



Joaquín Araujo: 'Nues modelo energético es psicópata'

Más de 1.000 euros por 18 noches de estancia

Algunos propietarios han abandonado ya la fórmula del uso turístico y están regresando al alquiler tradicional. Una fórmula que resulta menos rentable económicamente, pero que aporta mayor comodidad en la gestión diaria. Tal como apunta un estudio de Alquiler Seguro, en **Madrid** es necesario tener arrendada la vivienda al menos 21 noches para sacar el mismo beneficio que con un alquiler residencial. En el caso del distrito Centro, la cifra se reduce a 18 noches, con una rentabilidad de 1.024 euros, frente a los 951 euros del arrendamiento tradicional.

En Barcelona en general es necesario alquilar la vivienda como piso turístico durante 18 noches, tres menos que en la capital, para obtener más dinero que con un contrato al uso. En el **Eixample**, por ejemplo, la cifra se reduce hasta la 15 noches (2.280 euros), frente a los 2.074 euros de todo el mes en residencial.

TEMAS

[Apartamentos turísticos](#)
[Madrid \(ciudad\)](#)
[Airbnb](#)
[Comunidad de Madrid](#)

[Barcelona](#)
[España \(País\)](#)
[Vivienda](#)
[Ventas inmobiliarias](#)

[Sector inmobiliario](#)
[Burbuja Inmobiliaria](#)
[Alquiler de viviendas](#)

TE RECOMENDAMOS

Los explosivos looks de Shakira y Jennifer Lopez en la Super Bowl

Un avión de Air Canada suelta combustible en el área de Madrid tras una incidencia en el tren de aterrizaje

Javier Gurruchaga se suma a las críticas por el programa de Jordi Évole

Juega esto durante 1 minuto y verás por qué todos son adictos

Vikings: Juego Online Gratis

Nutricionista revela: "Es como un limpiador para su intestino"

Nutravia

Encuentra solteros y solteras mayores de 50 años en la región de Barcelona

Overtime

Enlaces Promovidos por Taboola

+ 9 comentarios

EL ASESOR

PREGUNTA ENVIADA POR

¿Qué plazo tengo para devolver la fianza de un contrato de alquiler?



Lee la respuesta de nuestro experto
Asunción Santos, abogada de Legalitas

PREGUNTA ENVIADA POR

¿Puedo vender un garaje que no uso y conservar el piso a mi nombre en el mismo edificio?



Lee la respuesta de nuestro experto
Ferran Font, director de Estudios de Pisos.com

PREGUNTA ENVIADA POR JAVIER SÁENZ

¿Qué medidas puede tomar la comunidad con un vecino que fuma en el ascensor?



Lee la respuesta de nuestro experto
Patricia Briones, abogada y asesora permanente del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid



Si tienes alguna pregunta para nuestro asesor, por favor envíala a elasesor@abc.es

MÁS EN EL ASESOR

Publicidad