



Transversal José García Montalvo

Catedrático de
Economía (UPF)

Viviendas turísticas y evidencia



Durante las últimas semanas se ha producido una fuerte controversia respecto al impacto de los

apartamentos turísticos que ha tenido como protagonistas a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) y el ayuntamiento de Madrid. La CNMC publicó un informe en agosto que, entre otras cosas, señalaba que no había evidencia del impacto de los apartamentos turísticos sobre los alquileres. Pero, ¿existe evidencia sobre esta relación más allá de las visiones ideológicas y los intereses comerciales y políticos? El tema en su globalidad es muy complejo (regulación, potenciales externalidades, etc.) por lo que en esta columna el debate se restringe exclusivamente al efecto de los apartamentos turísticos sobre los alquileres.

Desde una perspectiva teórica es muy difícil dar una respuesta a esta pregunta. Es absolutamente simplista pensar que todos los apartamentos turísticos estarían en el mercado de alquiler de largo plazo en el caso de, por ejemplo, prohibirse los apartamentos turísticos. Muchos apartamentos de las plataformas están en alquiler por temporadas muy breves de tiempo que coinciden con periodos de tiempo en que sus dueños están de viaje, vacaciones, etc. Otros no saldrían al mercado porque sus dueños pueden pensar que la rentabilidad estándar del alquiler no les compensa los riesgos que ven en alquilar su propiedad (inseguridad jurídica). E incluso algunos de ellos no existirían pues los compradores de los mismos no habrían hecho la inversión en otras condiciones. Por tanto, el impacto de los apartamentos turísticos dependerá del tamaño relativo del sector y de su impacto sobre oferta de vivienda en alquiler. Y solo puede resolverse utilizando evidencia empírica y no argumentos teóricos.

La visión más simplista consiste en interpretar la coincidencia entre el comienzo del fenómeno de los apartamentos turísticos con el incremento de los alquileres sin tener en cuenta que en ese mismo momento comienza también la expansión económica, la mejora del empleo, etc. Y sin considerar que el precio del alquiler había caído hasta finales de 2013 el 20%. Por tanto esa coincidencia es cualquier cosa menos una evidencia creíble. Además, y aunque no sea una medida muy precisa, en el caso de Barcelona el número de contratos de alquiler de la ciudad inscritos en el Incasol aumentó un 23% entre 2015 y 2017. Si contamos desde el comienzo de la crisis el número de contratos se ha duplicado.

En los últimos años he dado una asignatura de introducción a la investigación en la que los alumnos, en grupos, deciden un tema y lo desarrollan bajo mi supervisión. Desde hace tres años tengo al menos un grupo de estudiantes que propone estudiar el impacto de los apartamentos turísticos sobre el incremento de los precios del alquiler en Barcelona. Lo primero que les tengo que explicar es que si ya saben la conclusión no hace falta que hagan el estudio. Las conclusiones a las que llegan son que no existen datos suficientes para realizar una evaluación creíble del efecto y que, utilizando formulaciones muy simplistas, no existe correlación entre el número, o la proporción de apartamentos turísticos por distritos, y el incremento del precio del alquiler.

Entonces, ¿cómo está tan seguro el ayuntamiento de Madrid del terrible impacto que los apartamentos turísticos está teniendo sobre el precio de los alquileres regulares? Pues por qué tiene un informe que señala, según aparecía en un titular de los medios de comunicación, que la proliferación de viviendas de uso turístico había producido un aumento “astronómico” de los alquileres. ¿Cómo justifica el

informe esta afirmación? El sustento se encuentra en una interpretación de una declaración de un miembro de una asociación de vecinos... Como argumento es más bien flojo, por no decir otra cosa. En la página siguiente intentan ponerse más cuantitativos y señalan que “la evidencia estadística de la variación de los precios del Distrito Centro respecto al conjunto de la ciudad parece avalar, al menos parcialmente, esta hipótesis”. “Parece” y “parcialmente”... Pero, ¿cuál es esa evidencia? Que los alquileres del Distrito Centro han experimentado un movimiento diferente al promedio de Madrid, si bien hay distritos distintos al Distrito Centro donde el alquiler ha aumentado más... Resumen: donde más aumentan los apartamentos turísticos no es donde más crece el alquiler. Para culminar este despropósito lógico se concluye que “se han encontrado importantes limitaciones, debido a la ausencia de series de información estadística suficientes, lo que hace difícil establecer modelos robustos y concluyentes.” Y después de añadir, a todo lo anterior, que hay mucho otros factores que afectan al precio del alquiler, se atreven a concluir que hay relación entre la vivienda de uso turístico y el precio del alquiler. No les quepa la menor duda que en mi curso los autores de este informe habrían suspendido.

La evidencia podríamos intentar buscarla en otros sitios del mundo. Este ejercicio siempre es complicado pues la extrapolación de unas ciudades a otras supone una cantidad ingente de hipótesis. Por la novedad del fenómeno existen pocos estudios publicados. El único que tiene un cierto rigor y no es meramente especulativo se refiere a Boston. Los autores concluyen que un aumento sustancial de los apartamentos turísticos supondría un incremento del 0,4%, cuando el precio del alquiler en Boston aumenta por encima del 5%. La proporción es económica y estadísticamente poco significativa. Además el estudio, que también se queja de la falta de buena información para realizar la investigación, está hecho no con precio de alquileres de mercado sino con precios solicitados, lo que diluye mucho su credibilidad.

En conclusión, cuando la CNMC dice que no existe evidencia de la relación entre apartamentos de uso turístico y precio del alquiler acierta de lleno. Sin embargo una cosa distinta es que de aquí se pueda concluir que no hay relación: lo que sucede es que no existe información suficiente para hacer un estudio creíble que permita descubrir si existe o no dicha relación. |



Empirismo
El impacto de los apartamentos turísticos dependerá del tamaño relativo y de su impacto sobre la oferta de vivienda en alquiler