



**IMPACTO SOCIOECONÓMICO
DEL PLAN ESPECIAL DE
REGULACIÓN DEL USO
DE SERVICIOS TERCIARIOS
EN LA CLASE DE HOSPEDAJE**

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO



Dirección

Ayuntamiento de Madrid
Dirección General de Economía y Sector Público
Subdirección General de Análisis Socioeconómico

Equipo de trabajo

Bernardino Sanz Berzal
David Bustos Tapetado
María Soledad Hernández Martín-Caro

Maquetación

Lerko Print, S.A.



ÍNDICE

ÍNDICE

Introducción	7
1 Dimensión cuantitativa del fenómeno	9
1.1 La oferta de alojamiento turístico en la Ciudad de Madrid	9
1.2 La oferta de vivienda de uso turístico (VUT)	11
1.3 La dinámica de oferta de alojamiento turístico en la Ciudad de Madrid	14
2 Impacto de la deriva sociodemográfica generada por las viviendas de uso turístico	17
2.1 Dinámica de la población residente	17
2.2 Factores impulsores de la deriva sociodemográfica	18
3 Impacto de las viviendas de uso turístico en la actividad económica	25
3.1 Impacto económico de las actividades desplazadas por las VUT	25
3.2 Impacto económico sobre otras actividades del sector turístico	27
3.3 Impacto del gasto sobre el comercio local	29
3.4 Impacto en los ingresos económicos del Estado	30
4 Efectos de la redistribución de las viviendas de uso turístico por toda la ciudad	33
4.1 París	34
4.2 Ámsterdam	35
4.3 Berlín	37
4.4 Londres	38
4.6 Roma	39
5. Conclusiones	43

INTRODUCCIÓN

La evolución del sector turístico madrileño y nacional en los últimos años ha sido muy positiva en términos cuantitativos, no obstante este crecimiento nos conduce a enfrentar nuevos retos, que afectan al modelo de ciudad, especialmente por conocer el impacto de esta actividad sobre la calidad de vida de los residentes. La fuerte expansión del fenómeno turístico genera externalidades que hay que contemplar como un todo a la hora de ordenar la actividad turística en el espacio urbano.

Este estudio trata de medir el impacto socioeconómico en la ciudad de Madrid generado por el conjunto de la actividad turística, y muy especialmente, el derivado de nuevos modelos de comercialización, como los impulsados por las plataformas web (las llamadas peer to peer o p2p), como instrumento de análisis y diagnóstico orientado a la elaboración del Plan Especial de Regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje en la Ciudad de Madrid.

En este sentido, este análisis contribuye a plantear los retos y alternativas a los que se enfrenta el Ayuntamiento de Madrid en la gestión de la oferta turística, con objeto de velar por el derecho a la vivienda de la ciudadanía, ante la presión que este tipo de nuevas actividades turísticas estaría ejerciendo sobre el incremento de los precios de alquiler de larga estancia de las viviendas, y el efecto de sustitución de la población residente; asimismo también se analizan otros aspectos como la competencia desleal en otros segmentos del mercado turístico y otras ramas de la actividad económica y el cambio de la fisonomía de los barrios del Distrito Centro ante el riesgo de convertirse en “parques temáticos” orientados al turista.

Para ello se hará una descripción cuantitativa del fenómeno, para a continuación pasar al impacto sociodemográfico y económico que supone, tanto por el desplazamiento de la población residente en las áreas centrales, como por efectos sobre la actividad económica de la ciudad. También se analizan las pautas de localización de esta tipología de alojamientos en otras ciudades europeas, con el fin de contextualizar este fenómeno dentro de un marco interpretativo más general.

1. DIMENSIÓN CUANTITATIVA DEL FENÓMENO

1.1 La oferta de alojamiento turístico en la Ciudad de Madrid

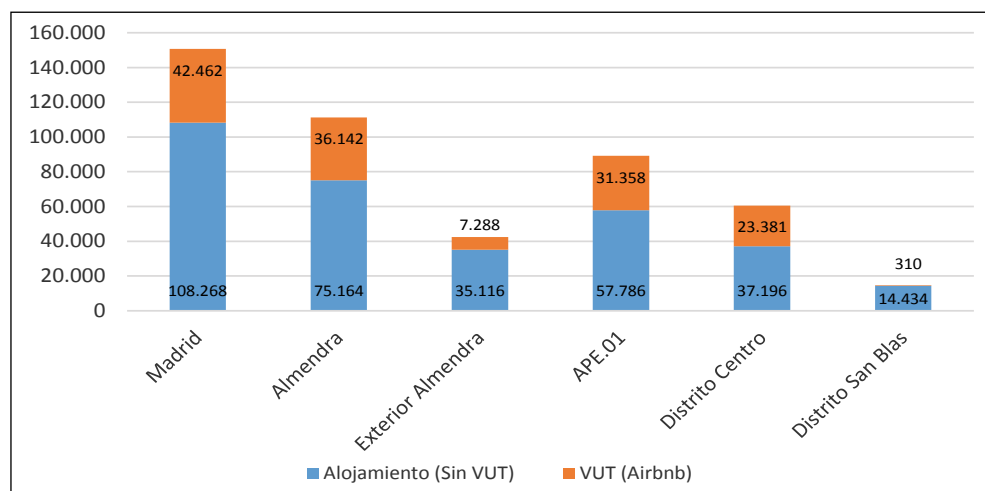
El fenómeno de la proliferación de viviendas de uso turístico en Madrid, como en otras ciudades, ha experimentado un fuerte aumento a partir de la generalización del uso de modelos de negocio basados en la denominada “economía colaborativa”, al amparo de la cual se establecen plataformas de comunicación y comercio entre particulares que ofrecen y demandan soluciones de alojamiento en diferentes modalidades: viviendas completas, habitaciones individuales o habitaciones compartidas. Estas plataformas están basadas en los intercambios *peer to peer*, contando tanto una demanda como una oferta dinámica, constituyendo una de las características diferenciales del propio mercado.

La página web “Inside Airbnb” da acceso a los datos relativos a la oferta de alojamientos del portal Airbnb, el mayor operador en Internet de este tipo de servicios, en febrero de 2016 comenzó a ofrecer informes sobre Nueva York, permitiendo acceder paulatinamente a datos de numerosas ciudades del mundo. Distintas fuentes señalan que la plataforma Airbnb incorpora más del 80% de la oferta en Madrid, motivo por el que se considera lo suficientemente representativa para poder abordar el análisis de este fenómeno en la ciudad de Madrid. Los datos obtenidos de “Inside Airbnb” permiten constatar que el número de viviendas incluidas en el Registro de la Comunidad de Madrid es muy inferior a la oferta real. Así, en el año 2017 el Registro de la Comunidad de Madrid recogía un total de 8.351 viviendas de uso turístico frente a las 13.295 proporcionadas por esta plataforma. La información recogida en esta plataforma facilita el acceso a los datos sobre la oferta de viviendas en la ciudad de Madrid desde julio de 2015 hasta mayo de 2018.

En el año 2017 el número de plazas de alojamiento turístico en la ciudad de Madrid –en todas las modalidades contempladas en la regulación sectorial, incluidas las viviendas de uso turístico– supera las 150.000 unidades, de las cuáles más de 108.000 pertenecen a las modalidades tradicionales de establecimientos hoteleros –hoteles, hoteles apartamentos, apartamentos turísticos, hostales, pensiones y albergues– mientras que las viviendas de uso turístico (VUT) aportan ya más de 42.000 plazas.

En conjunto, toda la almendra central acumula más de 111.000 plazas, el 71,87% de las plazas de alojamiento turístico de toda la ciudad, situándose más de la mitad de éstas en el distrito Centro, 60.577 plazas, lo que supone el 40,19% de la oferta total en la ciudad y el 71,87 de la existente en la almendra central.

Alojamiento Turístico Ciudad de Madrid. N.º de plazas (hospedaje + Airbnb). Año 2017



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid y Plataforma Airbnb.

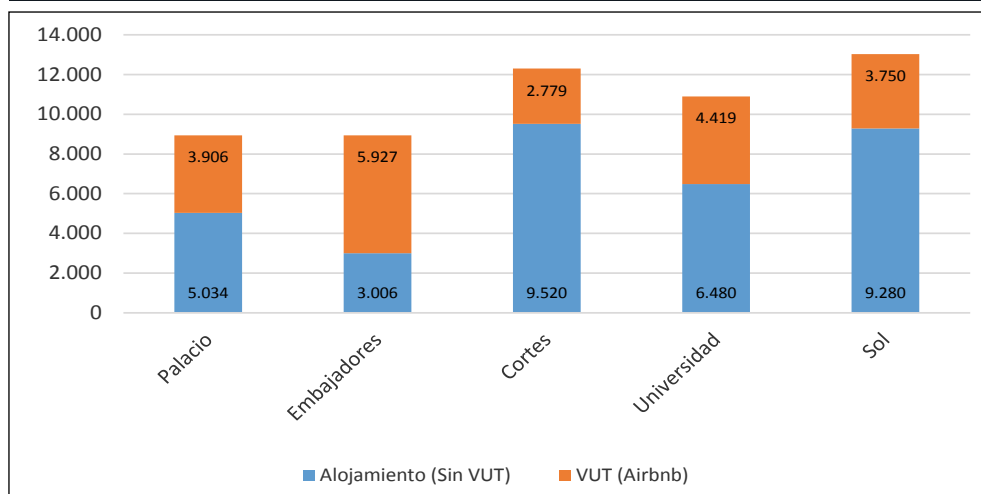
Por distritos, Centro acumula el 34,36% de las plazas de toda la ciudad en establecimientos hoteleros, 37.196, y el 55% de las plazas en VUT, 23.381.

El resto de los distritos que configuran la almendra central acogen cerca de 50.000 plazas, de ellas casi 38.000 hoteleras y más de 12.000 plazas en VUT, con una distribución más irregular a nivel de distritos y especialmente a escala de barrios. El distrito de mayor oferta es Salamanca con 10.932 plazas hoteleras.

En los distritos exteriores a la almendra central, se sitúa el 28,13% de las plazas disponibles en la ciudad, 42.400 unidades; de las que más de 35.100 son en establecimiento de hospedaje tradicional y casi 7.300 en Vivienda de uso turístico. El distrito de San Blas destaca al acumular el 34,77% de la capacidad de toda la zona exterior a la almendra, 14.744 plazas, mayoritariamente en modalidad hotelera (14.434).

A escala de barrio administrativo la mayor presencia de plazas en el distrito Centro se encuentra en Sol con 13.030 plazas totales, y en Cortes con más de 12.300 plazas, de las cuáles 9.280 y 9.520 respectivamente son establecimientos tradicionales de hospedaje en sus diferentes categorías, mientras 3.750 y 2.779 son en VUT. Entre ambos barrios acumulan el 50,54% del total del distrito. Embajadores y Palacio acogen en torno a 9.000 plazas cada uno, con una proporción de vivienda y hoteles del 65/35 en el primero y del 45/55 en el segundo.

Alojamiento Turístico Distrito Centro. N.º de plazas (hospedaje + Airbnb). Año 2017



Fuente: Registro de Establecimientos Turísticos de la Comunidad de Madrid y Plataforma Airbnb.

En magnitudes totales, la oferta de VUT es mayor en los barrios de Embajadores, con 5.927 plazas y Universidad con 4.419 plazas, los barrios con mayor oferta de toda la ciudad mientras que el barrio de Justicia, con 2.600 plazas, es el barrio con la menor oferta del distrito.

Las magnitudes más altas fuera del distrito Centro se encuentran en los barrios de Recoletos, con casi 4.900 plazas en total, de ellas 629 en VUT; Goya, con 3.229 y 743, respectivamente; Argüelles, con 3.000 y 970; Trafalgar, con más de 2.300 plazas, de ellas casi 1.200 en VUT; Palos de Moguer, con 2.130 y 764, respectivamente.

A la escala de barrio también se identifican algunos procesos incipientes de oferta de vivienda de uso turístico fuera de la almendra que presenta una relativa intensidad en Puerta del Ángel con 575 plazas y San Diego, con 450.

1.2 La oferta de vivienda de uso turístico (VUT)

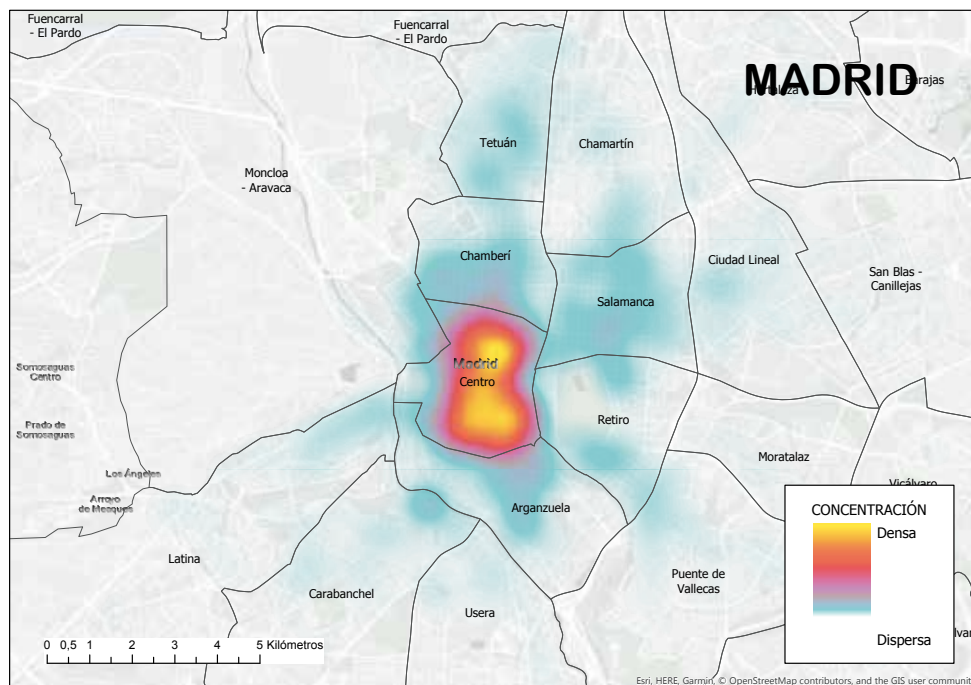
El resultado de la explotación de los datos facilitados por la plataforma Airbnb, nos aporta los resultados siguientes: Madrid ciudad, en mayo de 2018, dispone de una oferta de 17.374 viviendas de uso turístico, de los cuales un 63,4% son apartamentos o viviendas que se ofertan de forma completa, el resto se oferta por habitaciones u otras fórmulas que no implican el arrendamiento completo de la vivienda. La desagregación por distritos es la siguiente:

MADRID		
DISTRITO	2018	% VOT
01. Centro	9162	52,73
02. Arganzuela	974	5,61
03. Retiro	559	3,22
04. Salamanca	1161	6,68
05. Chamartín	445	2,56
06. Tetuán	632	3,64
07. Chamberí	1068	6,15
08. Fuencarral-El Pardo	210	1,21
09. Moncloa-Aravaca	497	2,86
10. Latina	440	2,53
11. Carabanchel	517	2,98
12. Usera	206	1,18
13. Puente de Vallecas	321	1,85
14. Moratalaz	72	0,42
15. Ciudad Lineal	423	2,44
16. Hortaleza	239	1,38
17. Villaverde	105	0,60
18. Villa de Vallecas	47	0,27
19. Vicálvaro	26	0,15
20. San Blas-Canillejas	160	0,92
21. Barajas	111	0,64
TOTAL	17.374	100

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

La representación cartográfica de la oferta, a través de este portal, muestra un altísimo grado de concentración de viviendas de alquiler de uso turístico en el Distrito Centro, donde se localizan el 52,7% de todas la viviendas de alquiler turístico ofertada por Airbnb en Madrid, seguido en importancia, pero a gran distancia, por el distrito de Salamanca (6,7%), Chamberí (6,2%) y Arganzuela (5,6%), disminuyendo su presencia hasta ser prácticamente inexistente en los distritos exteriores a la M-40.

CONCENTRACIÓN VIVIENDAS USO TURÍSTICO CIUDAD DE MADRID



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

La distribución espacial de las diferentes tipologías y categorías de establecimientos (sin VUT) muestra pautas de distribución espacial muy marcadas según las distintas categorías de la oferta hotelera. La categoría mayoritaria, hoteles de 4 estrellas, mantiene un cierto equilibrio, con porcentajes similares en la almendra que en los distritos de la periferia; mientras que para otras categorías se observa un comportamiento diferenciado, así los establecimientos de mayor nivel (hoteles de 5 estrellas) tienen una mayor presencia en Almendra que en la periferia; los apartamentos turísticos tienen un 43% de la oferta en la periferia frente al 12% de la almendra; el 90% de los hostales, pensiones y casas de huéspedes se localizan fundamentalmente en el interior de la almendra.

La localización espacial de las viviendas de uso turístico sigue un patrón mucho más dependiente de su proximidad al centro histórico, en un gradiente claramente vinculado a la distancia respecto a él. Se observa una presencia dominante en la zona histórica central y empieza a apuntar la ampliación de su área de

localización preferente sobre los barrios limítrofes al centro y al entorno del río Manzanares tras su recuperación mediante Madrid Río.

La distribución de las VUT en el Distrito Centro nos muestra que el barrio de Embajadores es el que más VUT concentra (27,4%), junto con el de Universidad (20,1%).

BARRIOS DISTRITO CENTRO	% VUT
Cortes	9,8
Embajadores	27,4
Justicia	11,5
Palacio	16,3
Sol	14,9
Universidad	20,1

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

1.3 La dinámica de oferta de alojamiento turístico en la Ciudad de Madrid

El fenómeno de la oferta de viviendas es un elemento muy novedoso, sobre todo por el repentino aumento de su dimensión cuantitativa.

Evolución de las viviendas de uso turístico				
	2015	2017	2018	Tasa de variación 2018/2015
MADRID	7808	13358	17374	222,5%
CENTRO	4227	6801	9162	216,7%

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

En Madrid, el fenómeno VUT arranca en el año, 2011, pero aún de forma marginal, siendo a partir de 2013 cuando el crecimiento de este tipo de oferta adquiere un carácter exponencial. Los datos obtenidos a través de “Inside Airbnb” nos muestran un crecimiento de más del 200% desde el año 2015 hasta mayo de 2018, siendo las tasas de crecimiento muy similares tanto las correspondientes al conjunto de la ciudad, como al Distrito Centro, lo que pone de manifiesto que, a pesar de la expansión de este fenómeno a toda la Ciudad, la concentración en el distrito no afloja en intensidad, manteniéndose por encima del 50%.

1. DIMENSIÓN CUANTITATIVA DEL FENÓMENO

EVOLUCIÓN % VUT CIUDAD MARIÓ			
DISTRITO	2018	2017	2015
01. Centro	52,73	50,91	55,68
02. Arganzuela	5,61	5,94	5,51
03. Retiro	3,22	3,30	3,03
04. Salamanca	6,68	6,71	6,17
05. Chamartín	2,56	2,67	2,61
06. Tetuán	3,64	3,35	2,96
07. Chamberí	6,15	7,26	7,70
08. Fuencarral-El Pardo	1,21	1,29	1,19
09. Moncloa-Aravaca	2,86	3,39	2,82
10. Latina	2,53	2,87	2,21
11. Carabanchel	2,98	2,64	2,30
12. Usera	1,18	1,10	0,85
13. Puente de Vallecas	1,85	1,65	1,27
14. Moratalaz	0,42	0,53	0,55
15. Ciudad Lineal	2,44	2,31	2,03
16. Hortaleza	1,38	1,38	1,22
17. Villaverde	0,60	0,63	0,35
18. Villa de Vallecas	0,27	0,35	0,34
19. Vicálvaro	0,15	0,25	0,18
20. San Blas-Canillejas	0,92	0,87	0,63
21. Barajas	0,64	0,61	0,39

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

Nos encontramos, por lo tanto, ante un fenómeno de muy rápido crecimiento, que se podría caracterizar de exponencial, concentrándose particularmente en el Distrito Centro.

2. IMPACTO DE LA DERIVA SOCIODEMOGRÁFICA GENERADA POR LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

La vivienda de uso turístico es un factor acelerador esencial de los procesos sociales en la almendra central, y muy particularmente en el Distrito Centro, procesos que tienen como resultado más evidente la pérdida del carácter residencial del Distrito, pérdida que afecta a los dos barrios, Embajadores y Universidad, que hasta ahora habían logrado mantener un carácter indudablemente residencial.

2.1 Dinámica de la población residente

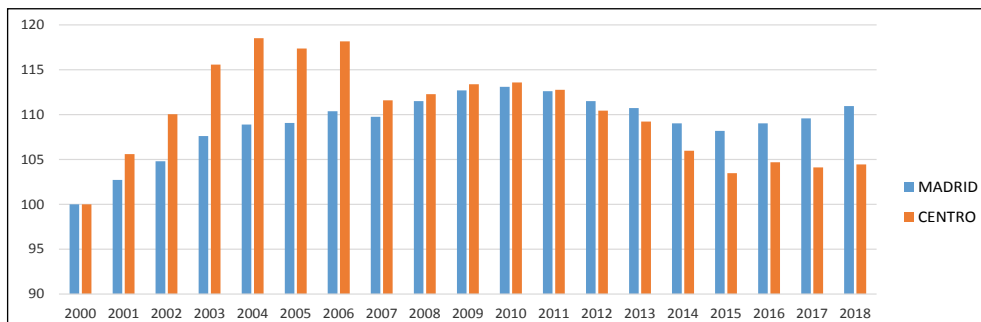
Los diversos estudios realizados en los últimos años advierten de las consecuencias en términos sociodemográficos que la proliferación de las VUT, entre otros factores, vinculados a la creciente gentrificación y turistificación que los distritos centrales de las ciudades estarían teniendo. Así, la mayoría advierten de cómo en la última década en los barrios y distritos más turísticos de las principales ciudades españolas, como ha sucedido en otras ciudades del mundo con alta concentración turística, la población residente cae notablemente. Esta es la situación que se observa claramente en el distrito Centro de Madrid.

En términos de evolución demográfica del Distrito Centro, cabe señalarse su evolución negativa en términos de habitantes desde el año 2010, ritmo de disminución que se ha acelerado desde el año 2014.

La evolución demográfica, tuvo unas tasas de crecimiento positivo en el conjunto de la ciudad al inicio de la primera década del presente siglo, crecimiento que aún fue más positivo en el Distrito Centro, llegando a aumentar su población en casi un 20% tomando como referencia el año 2000. Desde el año 2007 la evolución de la población se mantuvo en unos parámetros de relativa estabilidad, ajustándose los ritmos de la evolución demográfica del Distrito Centro a los del conjunto de la Ciudad.

Desde el año 2011, se observa una leve evolución negativa en la dinámica demográfica de la ciudad, invirtiéndose el diferencial positivo que hasta entonces venía manteniendo el Distrito Centro frente al conjunto de la ciudad, diferencial que progresivamente se ha ido agrandando. La pérdida de ritmo en el crecimiento demográfico del Distrito Centro se ha visto acelerada desde el año 2013, llegando la situación actual, en la que el conjunto de la ciudad se esta volviendo a crecer en términos demográficos desde el año 2016, crecimiento del que no se ha visto beneficiado el Distrito Centro.

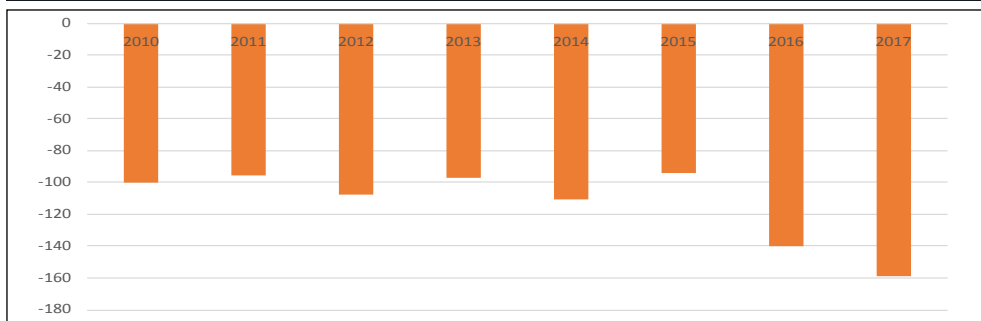
Evolución de la población (Índice 2000=100)



Fuente: Padrón Municipal de habitantes. Ayuntamiento de Madrid.

El saldo (los que entran menos los que salen) de cambios de domicilio del distrito Centro a otros distritos ha sido negativo, aumentado considerablemente en los últimos años, lo que sitúa a este distrito como uno de los de mayor salida de población hacia otros distritos de la capital.

Saldo por cambio de domicilio de centro a otros distritos de Madrid (Índice 2000 = -100)



Fuente: Padrón Municipal de habitantes. Ayuntamiento de Madrid.

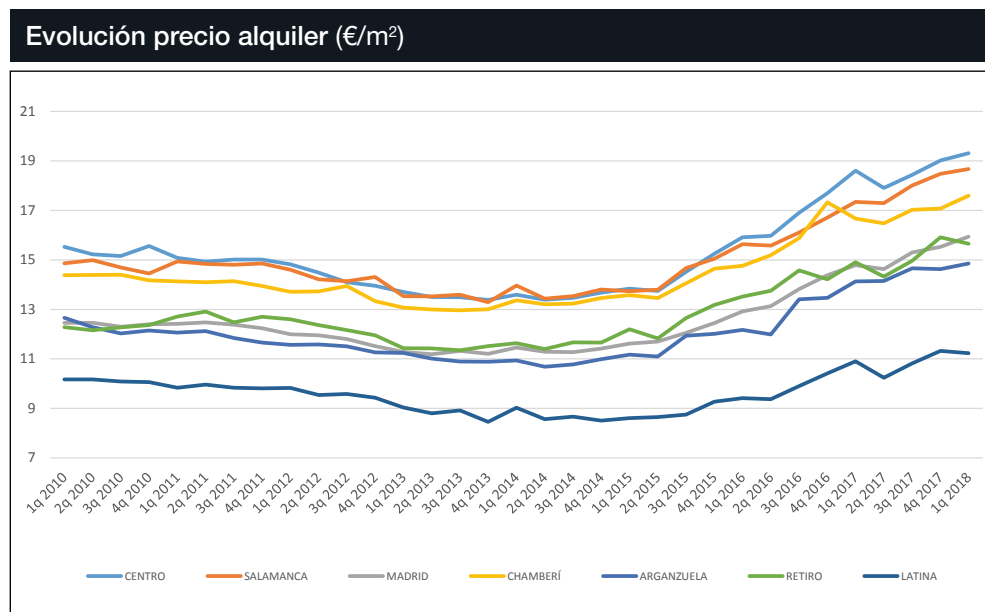
2.2 Factores impulsores de la deriva sociodemográfica

La implantación espacial de la vivienda de uso turístico muestra que está operando sobre entornos en los que las familias residentes disponen de niveles de renta bajos, que coincide con precios de alquiler situados en la banda alta de la ciudad, con una tendencia de incremento, con un deterioro de los servicios públicos, encarecimiento de los bienes y servicios del barrio, y afluencia de visitantes. Todo ello está induciendo procesos de expulsión de población residente hacia otros distritos de la capital.

2.2.1 El mercado inmobiliario

Las entrevistas personales a representantes del tejido asociativo del Distrito Centro (asociaciones vecinales y asociaciones empresariales) recogidas en el informe ***“Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro”*** realizado por Red2Red para el Ayuntamiento de Madrid, señala como una de las principales consecuencias percibidas por los entrevistados sobre la proliferación de VUT en el Distrito Centro, la disminución del parque de viviendas y un aumento astronómico de los precios de los alquileres ofertados. Además del cambio desde el uso residencial al comercial. Estos cambios tienen un doble impacto en la población residente, tanto en los precios de los alquileres, como en la oferta de servicios y equipamientos (y sus precios), actuando ambos como factores impulsores que, en definitiva, estarían contribuyendo a un desplazamiento de la población.

La evidencia estadística de la variación de los precios de las viviendas del Distrito Centro respecto al conjunto de la ciudad parece avalar, estas hipótesis. La renta media del alquiler en el Distrito Centro (según el portal inmobiliario Idealista) ha sido la más alta de toda la ciudad de Madrid, sólo igualada en el período 2012-2015 por el distrito de Salamanca, pero volviendo a despegarse a partir de 2015 con mayor intensidad que en períodos anteriores.

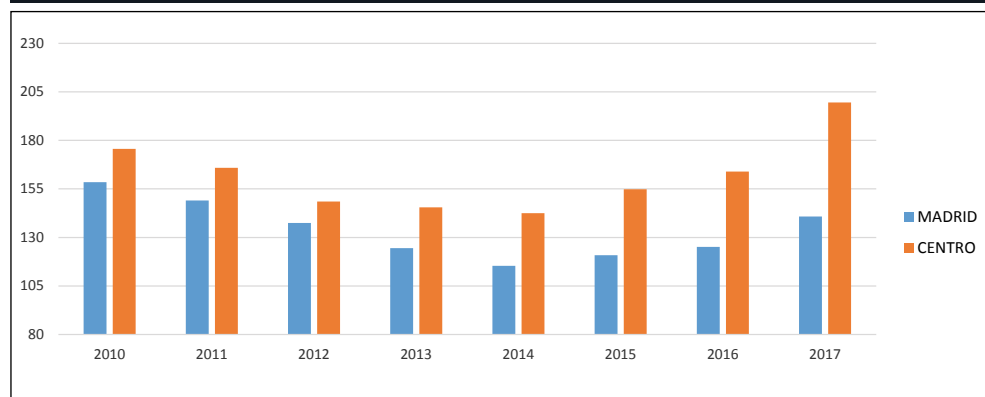


Fuente: Idealista. Elaboración propia.

Desde el 4º Trimestre de 2013, el momento más bajo de la serie, los precios del alquiler han subido 5,93 euros/m², un 44,3%, en el Distrito Centro, la mayor subida en el conjunto de los distritos de la ciudad de Madrid, tanto en euros/m², como en tasa de crecimiento.

La evolución del precio medio de la renta de alquiler se corresponde también con un mayor precio medio en el mercado de compraventa, que de nuevo ha experimentado una evolución diferenciada del conjunto de la ciudad, aunque en 2016 no parecía haber alcanzado los precios de 2010, y lo ha hecho en 2017. El diferencial de la dinámica de los precios de la vivienda de segunda mano se está disparando desde 2014, año en el que la brecha de precios entre el Distrito Centro y el conjunto de la ciudad paso a suponer 27,1 puntos, alcanzando en el año 2017, los 58,8 puntos.

Evolución del precio medio vivienda segunda mano
(índice 2000 = 100)



Fuente: Idealista. Elaboración propia.

Este incremento en los precios de la vivienda estaría también relacionado, como señala el portal Fotocasa “La vivienda en alquiler”, 2016, Madrid”, precisamente por la proliferación del mercado del alquiler de viviendas, que provocaría ante las expectativas de altas rentabilidades que puede ofrecer actualmente la compra de vivienda para ponerla en alquiler (bajo diferentes modalidades) un considerable aumento de la demanda y así de los precios.

Las viviendas de uso turístico constituyen un elemento clave en la conformación de esta tendencia, pues bien sea motivada por un cambio en las expectativas de una mayor rentabilidad si se destinan a un nuevo uso o bien por la generación

de unas mayores expectativas de altas rentabilidades en el mercado de alquiler, en ambos casos el elemento clave de estos procesos es la disminución de la oferta de vivienda con destino para uso residencial.

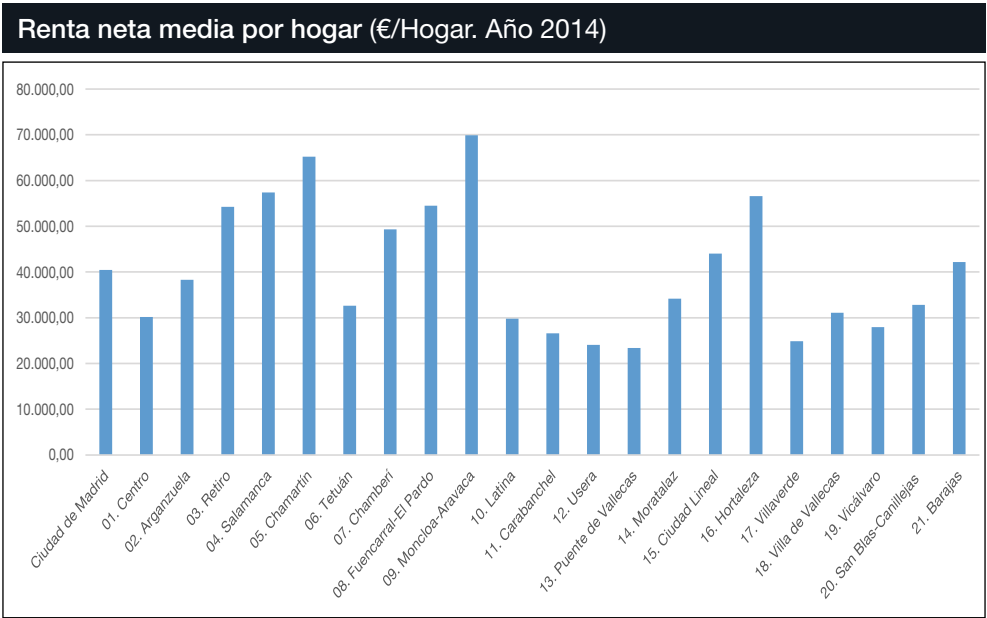
A este fenómeno hay que añadir, como mencionan Álvaro Ardura y Daniel Sorando al señalar que *“en ciudades integradas en el circuito global de capitales inmobiliarios, como pueden ser Madrid y Barcelona. Se pueden captar gran cantidad de fondos para invertir en viviendas y destinarlas a ese uso turístico en muy poco tiempo, aumentando la presión sobre el resto del parque”*, estamos ante unas prácticas que en muy poco espacio de tiempo pueden ser grandes aceleradores del proceso de desplazamiento de alojamientos y personas a otras actividades y a otros lugares.

La crisis económica había abierto una expectativa de ampliación del mercado de alquiler en muchas ciudades. En este sentido, los informes de los dos principales portales inmobiliarios on line (Fotocasa e Idealista) coinciden en señalar la pujanza del mercado del alquiler en los últimos años. Así los estudios realizados por Fotocasa apuntan a que, *“pese a la mejora del crédito y a las oportunidades que ofrece el mercado tras un desplome de los precios del 45%, son muchos los españoles que optan por el alquiler por razones económicas: inestabilidad laboral, bajos sueldos, imposibilidad de acceder a la financiación o miedo a no poder hacer frente a los costes de la compra de una vivienda”*; lo que también señalan vendría acompañado por un cambio de mentalidad de la población, que opta en mayor medida como el resto de la población europea por este modo de vida. La situación actual, que genera una restricción en la oferta de vivienda destinada al alquiler, supone también un freno a la expansión del mercado de alquiler y, por ende, frena el rejuvenecimiento de las áreas centrales de las ciudades.

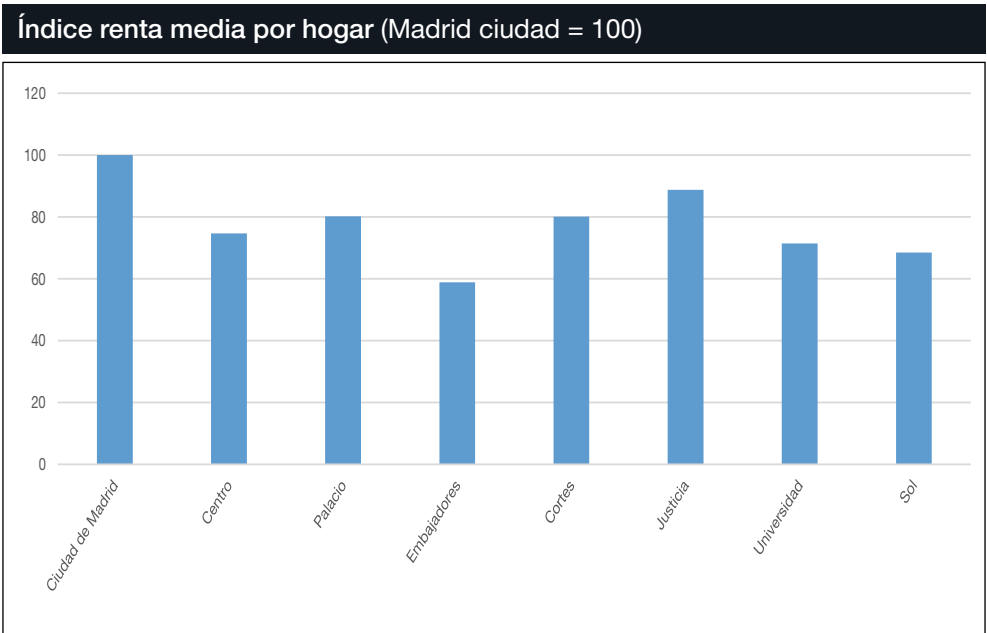
2.2.2 La renta media de los hogares del distrito Centro

La renta neta media de los hogares madrileños en 2014, último dato disponible, era de 40.440,05 €. La lectura espacial de la distribución de renta por distritos y barrios confirma que en el norte de la ciudad de Madrid se encuentran los distritos con la renta neta más alta por hogar, y en la mitad sur de la ciudad se sitúan mayoritariamente los hogares con rentas netas medias por debajo de la media madrileña que descienden según se alejan de la Almendra Central.

Por contraste y casi como charnela entre ambas situaciones estructurales de renta entre Norte y Sur de la ciudad, Centro es el Distrito de menor nivel económico de la almendra con (30.197,44€), un 75% de la media del conjunto de la ciudad (inferior en más de 10.000 € a la renta neta media) y prácticamente la mitad del distrito de Chamartín (65.216,04€).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Indicadores urbanos. Subdirección General de Estadística. Elaboración propia



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Indicadores urbanos. Subdirección General de Estadística. Elaboración propia

A escala de barrio, el barrio de Embajadores (Centro) con 23.833,41 € es el de menor renta por hogar de toda la Almendra Central, el 68% de la media de la Ciudad, y equivalente a los barrios pertenecientes a Puente de Vallecas, el distrito de menor renta de la ciudad.

Esto muestra que la implantación espacial de la vivienda de uso turístico está operando sobre áreas en los que las familias residentes disponen de niveles de renta bajos, dificultando aún más las posibilidades de permanencia de los residentes en los espacios en los que viven.

2.2.3 Calidad de vida de los residentes en el distrito Centro

El impacto del incremento de turistas derivado del creciente fenómeno de las VUT viene a contribuir a aminorar también la calidad de vida de las personas residentes desde el punto de vista de las asociaciones vecinales, en términos de deterioro de los servicios públicos destinados a la población residente, de pérdida de poder adquisitivo ante el encarecimiento de los bienes y servicios del barrio, de consecuencias negativas derivadas de la masificación y turistificación y congestión del tráfico y la afluencia de visitantes.

En este sentido, las asociaciones de vecinos señalan que las y los inquilinos de estas VUT gastan dinero en los bares, comercios y establecimientos de restauración de proximidad, lo que puede impulsar la creación o instalación de nuevos negocios orientados a este segmento de población en estos barrios y a la creación de empleo; pero a su vez, esto está causando que los servicios se orienten a las necesidades, usos y costumbres de los turistas y de la población en tránsito, y no a la población residente, y que determinados comercios tradicionales se vean amenazados por los nuevos negocios –en horarios más extensos– lo que puede llevarles a la extinción.

Como derivada de este fenómeno y de la proliferación de locales de ocio, bares y restauración, también se han disparado los costes del distrito en cuanto a los servicios municipales en seguridad, limpieza etc., pese a ser un distrito pequeño, derivados del incremento de la población flotante.

Con respecto a la evolución de la actividad, Centro es uno de los distritos donde más se han incrementado las empresas. Así, durante el período de 2014 a 2016 las cuentas de cotización aumentaron en un 3,28%, frente al 3,48% de la ciudad de Madrid, y en el período de 2016 a 2018 aumentaron un 2,10%, frente al 0,83% de la ciudad de Madrid. Concentrándose básicamente en el sector de hostelería.

A todas estas familias que se han ido del distrito Centro a otros, el cambio de domicilio les supone un incremento de los costes, tanto de tiempo como de dinero,

ya que muchos de ellos deben seguir trabajando en el distrito Centro, que es uno de los de mayor actividad de la ciudad de Madrid.

Según el estudio realizado por Ernest & Young para Exceltur (2015), el balance que podría extraerse, desde el punto de vista de la convivencia ciudadana se puede sintetizar en los siguientes puntos:

- La calidad de vida de los barrios ha empeorado como consecuencia de la prestación de servicios de alojamiento turístico en las viviendas de alquiler.
- La intensa presencia de los alquileres turísticos en viviendas y su mayor ocupación genera más ruido.
- Se provoca una mayor necesidad de limpieza por la mayor presión sobre los espacios comunes.
- Desentendimiento de los propietarios de las viviendas alquiladas.
- Las situaciones no son homogéneas y no afectan por igual a los distintos barrios.
- Desaparición de las relaciones de confianza entre los vecinos.
- Los ocupantes de este tipo de alojamientos no tienen ningún tipo de registro “institucional”.

3. IMPACTO DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

3.1 Impacto económico de las actividades desplazadas por las VUT

El impacto de la proliferación de las VUT, no solo se produce sobre el mercado de la vivienda ocupada, también se observa que puede tener algún tipo de incidencia en el desplazamiento de actividades económicas asociadas al uso de oficinas, gestorías, agencias de seguros, etc., y/o almacenes, de pequeñas y medianas empresas. Para ello primero se ha observado que tipo de actividad estaría desplazando la creación de VUT. Las cuales básicamente son actividades que se desarrollan en las distintas plantas de los edificios, y no a pie de calle.

El perfil de este tipo de locales está comprendido dentro de las actividades de la CNAE-09 denominadas con los códigos 65 “Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria” y la 70 “Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial”.

Teniendo en cuenta el censo de locales de actividad elaborado por la SG de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, y la transformación que han sufrido algunas de las viviendas en locales de actividad, se ha estimado una tasa de los locales de actividad que se perderían con las VUT actuales. Para cada distrito se muestra este porcentaje, y el número de locales perdidos para esas actividades que han sido utilizados para VUT. En los distritos de Chamberí, Moncloa y Latina la información no está disponible al cierre de este informe.

DISTRITO	% LOCALES PERDIDOS	LOCALES PERDIDOS
01. Centro	2,07	189
02. Arganzuela	0,78	8
03. Retiro	1,35	8
04. Salamanca	2,84	33
05. Chamartín	1,60	7
06. Tetuán	1,78	11
07. Chamberí	n.d.	n.d.
08. Fuencarral-El Pardo	0,48	1
09. Moncloa-Aravaca	n.d.	n.d.

DISTRITO	% LOCALES PERDIDOS	LOCALES PERDIDOS
10. Latina	n.d.	n.d.
11. Carabanchel	0,72	4
12. Usera	0,80	2
13. Puente de Vallecas	0,92	3
14. Moratalaz	0,40	0
15. Ciudad Lineal	0,78	3
16. Hortaleza	0,63	2
17. Villaverde	0,60	1
18. Villa de Vallecas	0,38	0
19. Vicálvaro	0,51	0
20. San Blas-Canillejas	0,42	1
21. Barajas	0,50	1
TOTAL		272

Fuente: Censo de Locales de Actividad del Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

Atendiendo a los datos recogidos en el Sistema de Balances Ibéricos (SABI) de Informa S.A. para los códigos postales del distrito Centro y las PYMES en esas ramas de actividad, se ha calculado lo que suponen sobre el total del VAB del distrito Centro. Así, las VUT estarían haciendo perder aproximadamente al distrito Centro 75,9 millones de € anuales, lo que supone el 1,08% del VAB del distrito.

Al mismo tiempo esto tiene una repercusión sobre el empleo de estas actividades. Concretamente, la actividad de seguros, reaseguros y fondos de pensiones ha tenido durante el período 2014-2018 en la ciudad de Madrid un ascenso del 21,5% en el número de afiliados, frente a un descenso del 17,6% para el distrito Centro.

Por tanto, el conjunto de estas actividades ha supuesto en el distrito Centro, aparte del descenso de los afiliados, un descenso en el total de la remuneración de asalariados de este, la cual supone 23.808,71 miles de €, que representa el 0,6% de la remuneración total de asalariados.

Este efecto sustitución, también tiene unas consecuencias sobre la pérdida de empleo, así como un proceso de sustitución por otros puestos de trabajo de menor calidad. Podría estimarse en una pérdida de 2.000 puestos de trabajo derivados del efecto sustitución, empleos que estarían siendo reemplazados por unos 200 puestos de trabajo básicamente en tareas de limpieza.

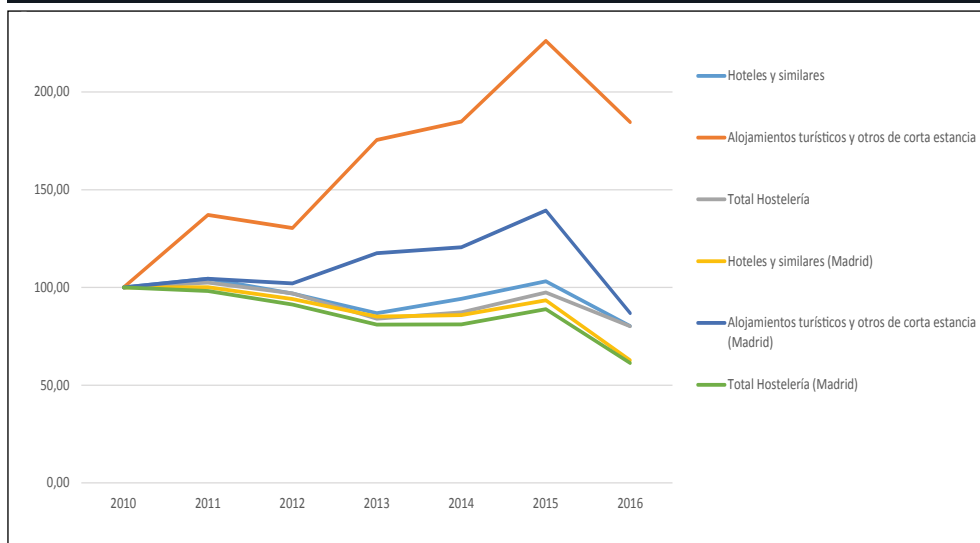
El Distrito Centro es uno de los que más actividad concentra, concretamente en el año 2018 concentra el 7,15% del total de cuentas de cotización de la ciudad de

Madrid, al igual que el distrito de Tetuán, con otro 7,15%. Tan sólo superados por Salamanca (9,09%) y Chamartín (8,11%). Ello presupone un indudable impacto negativo desde el punto de vista de la calidad de vida urbana, pues parte de la población que ha salido del Distrito Centro trabaja en el mismo, aumentando los tiempos de desplazamiento entre residencia y trabajo.

3.2 Impacto económico sobre otras actividades del sector turístico.

El impacto de las VUT sobre el sector turístico debe considerarse como reseñable. Atendiendo a los datos de SABI, se observa una evolución estable de los ingresos por establecimiento turístico en el período 2010-2016, e incluso ligeramente negativa, en el sector de la hostelería y particularmente entre los hoteles y similares (hoteles, hostales y pensiones). Sin embargo, en el caso de los alojamientos turísticos y otros de corta estancia se la evolución ha registrado un apreciable incremento.

Evolución de los ingresos de explotación por establecimiento.
Alojamientos en el distrito Centro (Índice 2010 = 100)



Fuente: SABI. Elaboración propia.

Estos datos corroboran la percepción de los hosteleros tradicionales del distrito, que han mostrado su preocupación por el posible efecto de sustitución

entre el sector tradicional de alojamientos de bajo coste, tales como hostales y pensiones.

En términos generales, no obstante, parece observarse que sí se estaría produciendo un impacto negativo en el sector turístico regularizado, en la medida en que se reducen las inversiones en hoteles de 3 y menos estrellas, si bien en paralelo suben las realizadas en hoteles de 4 y 5 estrellas. Es precisamente el llamado mercado de categorías inferiores, el que cubren las pensiones y hostales, el que se ve afectado en mayor medida por la competencia de las plataformas P2P: en este mercado sí parece producirse una competencia directa y un efecto sustitución.

Tal y como señalan desde la Asociación de Empresarios del Hospedaje de la Comunidad Autónoma de Madrid (AEHCAM), que agrupa a unos 600 Hostales de la Comunidad de Madrid, con una media de cuatro trabajadores por establecimiento, se está produciendo una competencia desleal y agravio comparativo en el sector turístico por parte de este tipo de alojamientos, que no tienen ningún tipo de exigencias legales ni fiscales. Esta tipología de empresas del sector hostelero habría experimentado, como consecuencia del impacto de la aparición de las VUT, una reducción de su facturación de en torno al 30% (Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el Distrito Centro. Ayuntamiento de Madrid. 2017).

En algunos casos esto estaría provocando que hoteles de 2 o menos estrellas, hostales y pensiones, tengan la tentación o se estén transformando en viviendas de lujo de uso turístico regladas, comercializadas a través de las plataformas digitales.

El estudio de Exceltur realizado en 2015 sobre “Alojamientos turísticos en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados” analizaba el impacto del turismo que se aloja en VUT en el empleo, concluyendo que el empleo directo y el empleo inducido generados en España por cada vivienda de alquiler turístico serían muy inferiores a lo que hoy crea la industria del alojamiento regulado y, principalmente hotelero. Tal afirmación se explica del siguiente modo:

- A tenor de la información del INE y de los indicadores económicos de la industria hotelera, por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados se generarían 17,9 puestos de trabajo directos en el propio alojamiento; mientras que en el caso de las viviendas de alquiler turístico esta ratio se reduce a 2,2. Esta diferencia se explicaría por los escasos servicios ofrecidos por las VUT a sus usuarios más allá del alojamiento. A modo de ejemplo se calcula para Madrid el empleo directo generado por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados, 22,6, frente a los 3,1 empleos generados por las VUT.

- El menor gasto de los turistas alojados en VUT en restauración, compras y ocio, se traslada a su vez a una menor generación de empleo que se cuantifica en 3,8 puestos de trabajo por cada 100 plazas, frente a los 14,8 puestos de trabajo generados en el caso de los clientes de establecimientos hoteleros y similares.

Con todo lo anterior, en su conjunto, el empleo total generado por cada 100 plazas dedicadas al alojamiento turístico en viviendas de alquiler se estima por parte de este estudio en España en 9,8 puestos de trabajo al año, por los 55,3 empleos que genera el mismo número de plazas de alojamientos reglados.

3.3 Impacto del gasto sobre el comercio local

El estudio de Exceltur (2015) analiza el impacto de las VUT en las rentas locales y de proximidad, concluyendo que el gasto diario generado por los turistas que usan el alquiler de viviendas en España es sustancialmente inferior al que realizan los clientes de los alojamientos reglados, debido a su menor nivel de gasto diario en alojamiento y en restauración, compras y actividades de ocio, como al menor efecto arrastre de las actividades en las que se materializa ese gasto sobre el resto de empresas del destino (productores agroalimentarios, prestadores de servicios conexos o fabricantes de productos industriales de consumo turístico). Así:

- El cliente de los alojamientos reglados gasta de promedio 88,8€ euros versus los 51,9€, que gastaría el de apartamentos de alquiler (un 81% superior), según los datos derivados de los 120.000 viajes recogidos por las estadísticas Egatur y Familitur.
- El dinero que se ahorra el turista español y el extranjero en el alquiler de viviendas de uso turístico y que se deriva principalmente del diferencial de costes regulatorios, no se compensaría con un mayor gasto en destino en otros conceptos (compras, alimentación, actividades culturales, de ocio...). Así, el gasto diario del usuario de alojamiento reglado sólo en el alojamiento es un 99% superior y en otros gastos de bolsillo (restauración, compras y ocio) un 53% superior al del usuario de VUT. A modo de ejemplo el estudio calcula que, en Madrid, el gasto medio diario de un usuario de VUT es de 50,2€ y el de un usuario de un establecimiento de alojamiento reglado, de 103,8€.
- Los efectos arrastre del gasto diario de un turista en establecimientos reglados sobre el resto del entramado productivo local son el doble (un 109,4% superior) que los del usuario de alojamiento en VUT. Ello se debería a que, además de gastar más, concentran su consumo en ramas de actividad económica de mayor capacidad de arrastre sobre las empresas locales en relación con el tipo de gasto turístico que realizan los usuarios de la oferta de aloja-

miento turístico en viviendas de alquiler: los primeros gastan más en restaurantes y actividades recreativas, y estos últimos en comestibles, bebidas o artículos de limpieza, adquiridos en supermercados, cuya producción y VAB (Valor Añadido Bruto) no se genera en muchos caso dentro ni en las zonas de influencia más próximas.

- No obstante, el turista que opta por la vivienda de alquiler de corta duración permanece de media 3,8 días más en el destino que los que usan alojamientos reglados (que pasa 2 días, en promedio), lo que permitiría compensar parte de su menor impacto económico en términos del total de ingresos para el destino, que no de costes.

Atendiendo a la evolución del comercio al por menor en el distrito Centro, se puede observar que mientras los ingresos por establecimiento mantuvieron entre 2010 y 2016 una tendencia negativa en el conjunto de la ciudad, los datos recogidos por el registro mercantil implican una evolución notablemente positiva en los códigos postales del distrito Centro. Esta evolución tan positiva no parece explicarse sólo por el incremento de las VUT, sino también por la reconfiguración del distrito Centro como nodo comercial de la ciudad, en detrimento de la actividad de comercio al por menor en otros distritos.

3.4 Impacto en los ingresos económicos del Estado

Uno de los elementos a analizar es la situación de regulación legal de estas viviendas en alquiler al objeto de contrastar la detracción de ingresos por esta vía que se está produciendo para el Estado. El estudio de ESADE BUSINESS SCHOOL de 2015 “Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España” señala que tan sólo el 51% de las viviendas están dadas de alta como vivienda de uso vacacional.

Uno de los problemas recurrentes es la caracterización de la actividad económica de las VUT. Si se homologara su actividad a un servicio de alojamiento de características similares al de otros servicios de hostelería, el sector público percibiría una cuantía importante en materia de ingresos fiscales (IRPF, Impuesto sobre el Valor Añadido, etc.). Por ejemplo, en el caso del IVA, según el estudio de Exceltur en 2014, si ningún propietario declarase estos ingresos, con un tipo medio del 21%, el potencial fraude fiscal podría ascender a los 432 millones de euros por año.

No obstante, es éste precisamente uno de los nudos gordianos del fenómeno. Hasta el momento, el impacto fiscal más evidente es a través del IRPF de los propietarios (en el caso de ser personas físicas) o a través del impuesto de sociedades en el caso de empresas y fondos propietarios de los pisos.

Cabe a este respecto señalar que, si bien el alquiler de vivienda para uso residencial está exento de IVA, no así la prestación de servicios de hospedaje (el elemento que determina la tributación o no de IVA es la constatación de prestación de servicios propios de la industria hotelera), por lo que la determinación de la actividad económica tendrá un importante impacto en las consideraciones fiscales de las VUT.

4. EFECTOS DE LA REDISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO POR TODA LA CIUDAD

Una de las características de las viviendas de uso turístico es su flexibilidad y su permeabilidad, ya que entran y salen del mercado con muchísima facilidad, en un mercado muy voluble y elástico. Esta oferta, debidamente ordenada y controlada, puede permitir que también Madrid sea capaz de absorber grandes picos de demanda temporales, ya que, de no ser por esta oferta añadida, quizá eventos como el orgullo mundial (World Pride 2017) u otros que convierten a Madrid en el eje de una actividad de referencia internacional tendrían un menor impacto en la ciudad.

La oferta de viviendas de uso turístico lo que posibilita fundamentalmente, siendo estos los efectos más positivos de este fenómeno, es la capacidad de absorción ante un eventual aumento de la demanda en una ciudad sin grandes inversiones en infraestructuras hoteleras; de esta manera se permite coyunturalmente generar mayores ingresos por turismo sin necesidad de realizar una inversión en infraestructuras, en la planta hotelera.

Teniendo en cuenta la apuesta del gobierno municipal por fomentar el turismo de congresos en la ciudad y por aumentar su proyección internacional a través del desarrollo de eventos de carácter global, lo cual parece impulsar un crecimiento del turismo localizado en determinadas fechas, ello requiere una reflexión en torno al papel que se quiere o no jueguen este tipo de viviendas turísticas, en qué formato y en qué condiciones.

Una de las soluciones que se proponen en la nueva ordenanza que regulará las VUT es la de fomentar redistribución de estas por toda la ciudad de Madrid, evitando la sobre concentración en algunas áreas de la ciudad, ya de por sí, muy densificadas por las actividades hoteleras y de ocio. La cual no debería afectar al turismo de la ciudad de Madrid.

Para simular los efectos que una posible redistribución de las VUT en el conjunto el espacio urbano de la ciudad de Madrid se ha procedido a realizar una comparativa con algunas ciudades europeas, con gran tradición turística y donde el peso de Airbnb es relevante.

4.1. París

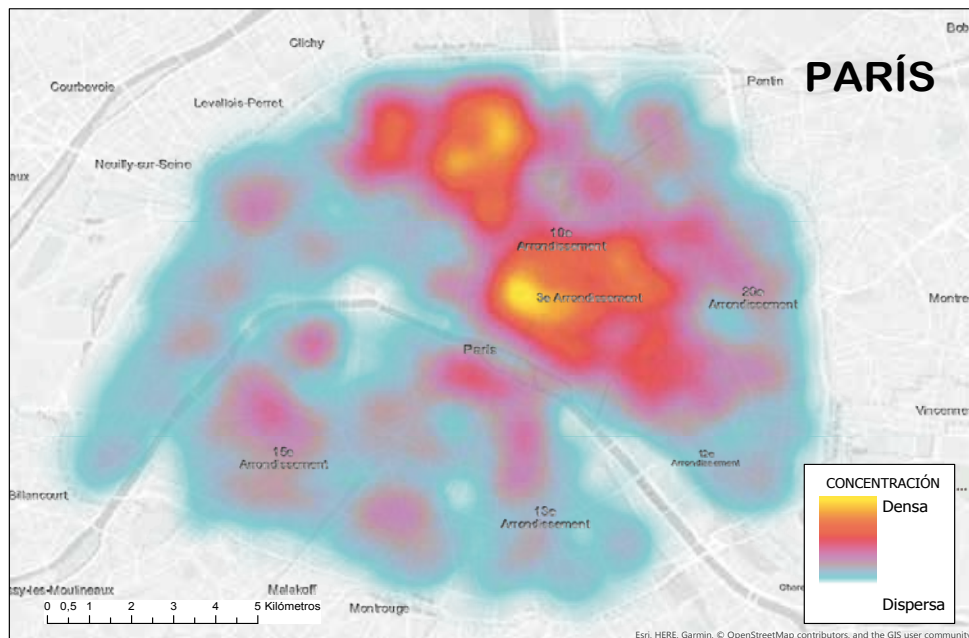
París es una de las ciudades más turísticas del mundo. También ha sido una de las ciudades que ha regulado las plataformas virtuales de alquiler de viviendas para usos turísticos. Los cuales aparecen bastante distribuidos en toda la ciudad, y no concentrados en el centro.

Así, el distrito que más VUT concentra es el de Buttes-Montmartre, que está alejado del centro en la periferia de la Illé de France, suponiendo el 11,47% de este tipo de alojamientos. No hay más distritos que alcancen el 10% de la oferta.

PARIS			
N ° DISTRITO	DISTRITO	VUT	% VUT
8	Elysee	1.474	2,46
17	Batignolles-Monceau	4.038	6,73
2	Bourse	1.847	3,08
18	Buttes-Chaumont	3.403	5,67
19	Buttes-Montmartre	6.881	11,47
10	Entrepot	4.143	6,90
13	Gobelins	2.183	3,64
4	Hotel-de-Ville	1.935	3,22
1	Louvre	1.174	1,96
6	Luxembourg	1.751	2,92
20	Ménilmontant	3.653	6,09
14	Observatoire	2.337	3,89
9	Opéra	2.687	4,48
7	Palais-Bourbon	1.678	2,80
5	Panthéon	2.024	3,37
16	Passy	3.123	5,20
11	Popincourt	5.978	9,96
12	Reuilly	2.435	4,06
3	Temple	2.856	4,76
15	Vaugirard	4.407	7,34
Total		60.007	100,00

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

4. EFECTOS DE LA REDISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO POR TODA LA CIUDAD



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

4.2 Amsterdam

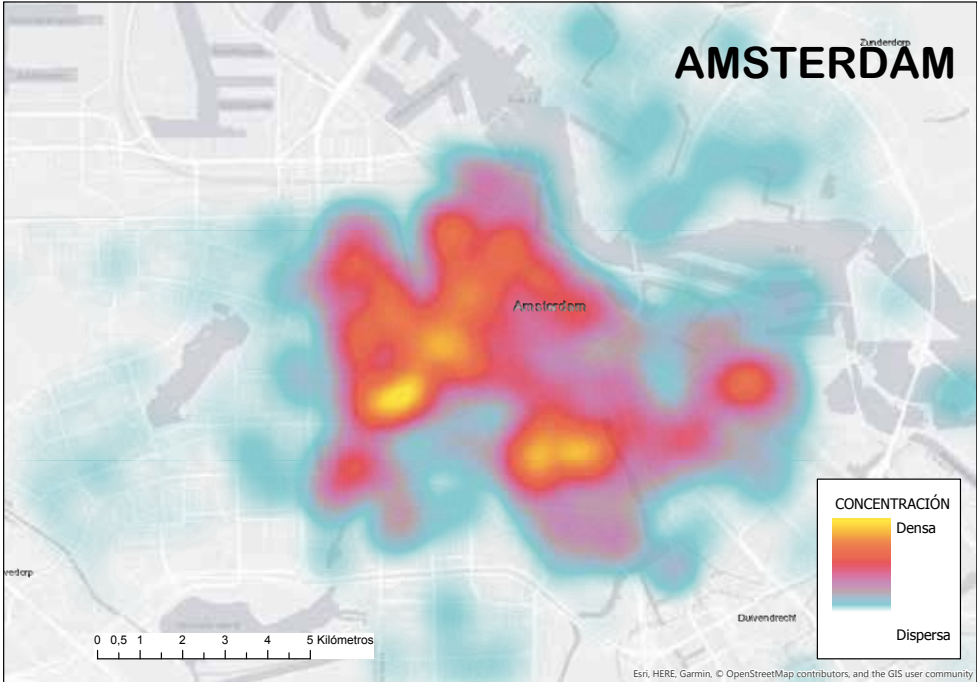
En Amsterdam, la zona de Baarsjes -Oud-West, es la que tiene un mayor número de VUT concentrando el 17,66% del total. En conjunto hay tres zonas que suman más del 10% de la oferta cada una.

AMSTERDAM		
BARRIO	VUT	% VUT
Bijlmer-Centrum	97	0,51
Bijlmer-Oost	83	0,44
Bos en Lommer	1074	5,64
Buitenveldert - Zuidas	239	1,25
Centrum-Oost	1654	8,68
Centrum-West	2224	11,67
De Aker - Nieuw Sloten	129	0,68
De Baarsjes - Oud-West	3364	17,66
De Pijp - Rivierenbuurt	2406	12,63
Gaasperdam - Driemond	113	0,59

IMPACTO SOCIOECONÓMICO DEL PLAN ESPECIAL DE REGULACIÓN DEL USO DE SERVICIOS
TERCIARIOS EN LA CLASE DE HOSPEDAJE

AMSTERDAM		
BARRIO	VUT	% VUT
Geuzenveld - Slotermeer	197	1,03
IJburg - Zeeburgereiland	432	2,27
Noord-Oost	237	1,24
Noord-West	296	1,55
Oostelijk Havengebied - Indische Buurt	925	4,86
Osdorp	141	0,74
Oud-Noord	540	2,83
Oud-Oost	1210	6,35
Slotervaart	355	1,86
Watergraafsmeer	537	2,82
Westerpark	1419	7,45
Zuid	1378	7,23
Total	19050	100,00

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.



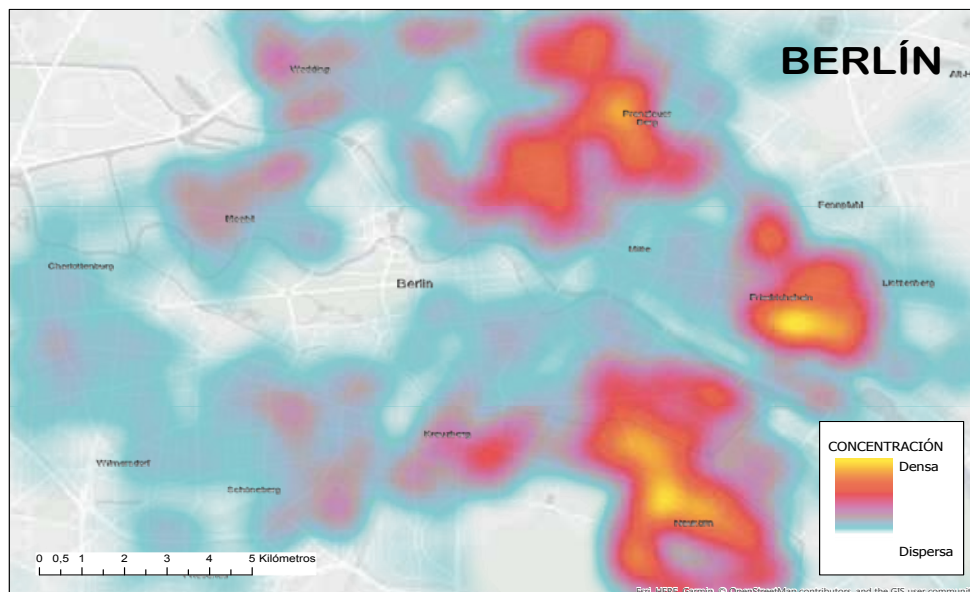
Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

4.3 Berlín

En Berlín la zona de Friedrichshain-Kreuzberg, alcanza casi el 25% de la oferta de VUT, otras tres zonas más se sitúan ampliamente por encima del 10% (Mitte, Neukölln y Pankow).

BERLÍN		
DISTRITO	VUT	% VUT
Charlottenburg-Wilm.	1749	6,73
Friedrichshain-Kreuzberg	6481	24,95
Lichtenberg	771	2,97
Marzahn - Hellersdorf	131	0,50
Mitte	5175	19,92
Neukölln	4131	15,90
Pankow	4292	16,52
Reinickendorf	273	1,05
Spandau	109	0,42
Steglitz - Zehlendorf	456	1,76
Tempelhof - Schöneberg	1729	6,66
Treptow - Köpenick	676	2,60
Total	25973	100,00

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.



Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

4.4 Londres

En Londres solo Westminster supera ligeramente el umbral del 10%.

LONDRES		
DISTRITO	VUT	% VUT
Barking and Dagenham	170	0,25
Barnet	1.260	1,82
Bexley	183	0,27
Brent	2.002	2,90
Bromley	515	0,75
Camden	4.728	6,85
City of London	412	0,60
Croydon	802	1,16
Ealing	1.373	1,99
Enfield	479	0,69
Greenwich	1.305	1,89
Hackney	5.566	8,06
Hammersmith and Fulh	3.558	5,15
Haringey	1.848	2,68
Harrow	383	0,55
Havering	141	0,20
Hillingdon	408	0,59
Hounslow	821	1,19
Islington	4.303	6,23
Kensington and Chels	4.863	7,04
Kingston upon Thames	430	0,62
Lambeth	4.139	5,99
Lewisham	1.911	2,77
Merton	1.107	1,60
Newham	1.614	2,34
Redbridge	517	0,75
Richmond upon Thames	1.037	1,50
Southwark	4.204	6,09
Sutton	189	0,27
Tower Hamlets	6.880	9,96
Waltham Forest	1.097	1,59
Wandsworth	3.497	5,06
Westminster	7.304	10,58
Total	69.046	100

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

4.5 Roma

En roma se observa una especial sobre concentración en el Centro Storico, con algo más del 50%.

ROMA		
DISTRITO	TOTAL VUT	% VUT
I Centro Storico	14324	50,83
II Parioli/Nomentano	2215	7,86
III Monte Sacro	456	1,62
IV Tiburtina	529	1,88
IX Eur	381	1,35
V Prenestino/Centocelle	1163	4,13
VI Roma delle Torri	238	0,84
VII San Giovanni/Cinecittà	2357	8,36
VIII Appia Antica	853	3,03
X Ostia/Acilia	573	2,03
XI Arvalia/Portuense	573	2,03
XII Monte Verde	1473	5,23
XIII Aurelia	1907	6,77
XIV Monte Mario	610	2,16
XV Cassia/Flaminia	530	1,88
Total	28182	100,00

Fuente: Inside Airbnb. Elaboración propia.

Al analizar las pautas de distribución del modelo de viviendas de alojamiento turístico en las grandes ciudades europeas, vemos que solo Roma y Madrid, tienen concentraciones de oferta superiores al 50%, estando el resto de las ciudades más distribuido, incluso algunas como París o Londres, solo superan el umbral del 10%, en un caso y muy ligeramente.

Independientemente de otras consideraciones jurídico-técnicas, el análisis comparativo con otras ciudades europeas, nos pone en relevancia la particularidad del grado de concentración existente en la ciudad Madrid, en el Distrito Centro, nivel de concentración que contribuye a generar gran número de inconvenientes por la presión que sobre él el espacio del Distrito Centro y los Barrios del Ensanche contribuyen a acrecentar.

PROPORCIÓN POBLACIÓN TURÍSTICA / RESIDENTE

ÁREA	TOTAL ALOJAMIENTO TURÍSTICO	VIVIENDA USO TURÍSTICO	HOTEL
A1: DISTRITO CENTRO	45,71%	17,64%	27,07%
A2: DISTRITO CENTRO	6,69%	2,00%	4,25%
A3: DISTRITO CENTRO	4,88%	0,80%	3,57%
A4: DISTRITO CENTRO	1,86%	0,81%	1,21%
TOTAL CIUDAD	4,71%	1,33%	2,90%

Fuente: Padrón Municipal de habitantes y elaboración propia.

El análisis a través de la proporción entre la población flotante y la residente demuestra que el peso del total del alojamiento turístico para el conjunto de la ciudad no alcanza el 5%, pero casi se alcanza el 50% en el Distrito Centro.

Cada modalidad de alojamiento turístico, ya sea en vivienda, ya sea en hotel, tiene un impacto diferencial sobre el uso residencial.

- El número de plazas en hoteles supone un 3% de la población residente para la ciudad y alcanza el 27% para el distrito Centro.
- La proporción de viviendas destinadas al uso turístico es el 0,54% para la ciudad. Esa proporción llega al 6% para el distrito Centro. La media para el resto de la ciudad es el 0,23%.

Ello hace aconsejable regular la implantación de la actividad de las VUT, tanto en los aspectos relacionados con las condiciones urbanísticas necesarias para el ejercicio de la actividad, como con las condiciones inherentes al ejercicio de la actividad profesional en función de su inscripción en el registro oficial pertinente.

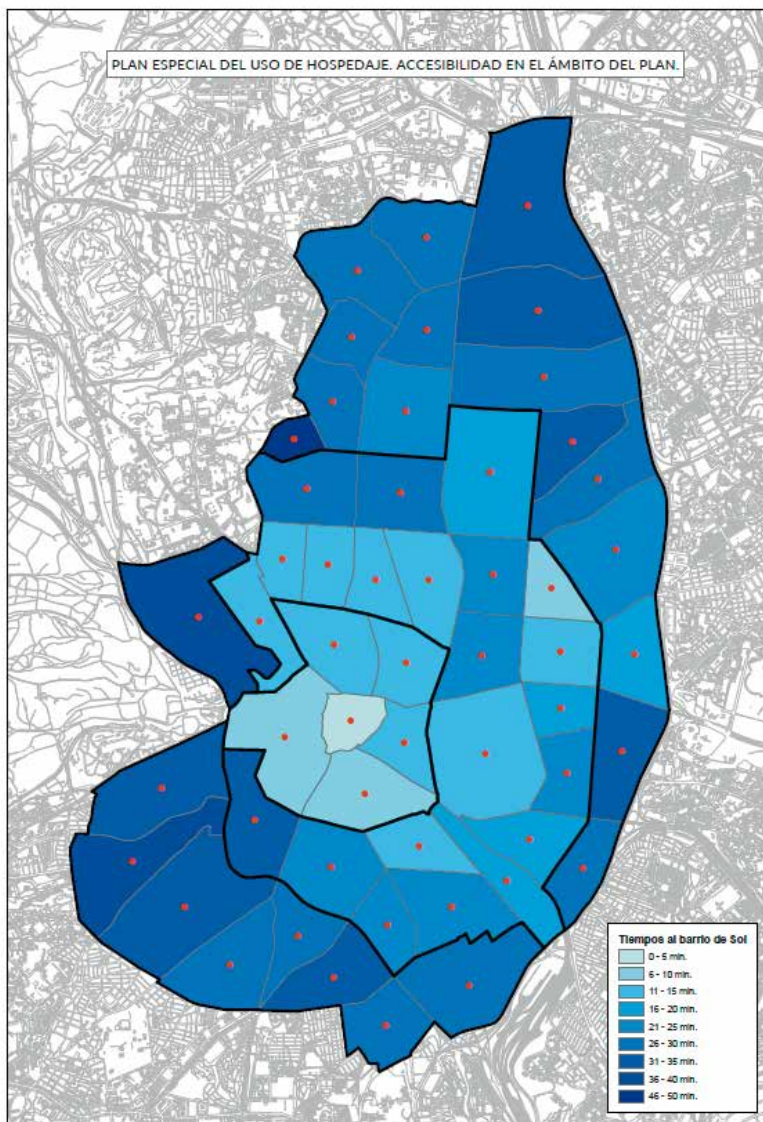
Disponer de una oferta hotelera flexible, localizada en el tiempo y territorialmente diseminada, no obstante, puede ser un elemento positivo y complementario a la oferta tradicional de alojamiento turístico.

El turista que usa la fórmula VUT, busca acceso al centro, pues es el espacio donde existe más concentración de oferta cultural y de ocio, pero ello no quiere decir que la ubicación de su alojamiento esté exactamente en la misma zona. El mapa de tiempos medios para acceder al Centro muestra la accesibilidad desde otros puntos de la Ciudad, demostrando que en tiempos más que razonables para desplazamientos a pie, y aún menores para desplazamientos en transporte público, se puede acceder a la zona central de Madrid.

Lograr diseminar por el resto de la ciudad la oferta hotelera, y en especial, el caso que nos ocupa –las VUT–, contribuiría a paliar las externalidades negativas

de la excesiva concentración, al tiempo que se complementaría perfectamente con el resto de la oferta hotelera.

MAPA DE TIEMPO AL CENTRO DE MADRID



Fuente: Área de Desarrollo Urbano sostenible. Ayuntamiento de Madrid.

5. CONCLUSIONES

Estamos ante un nuevo modelo de actividad económica y de consumo, dentro de la denominada “economía colaborativa” que se caracteriza por la relación directa entre consumidor y proveedor del servicio, mediado por una plataforma tecnológica.

El sector en el que se desarrolla esta actividad es el hotelero, especialmente en el segmento de alojamiento de corta duración. El tipo de oferta realizada no responde a las características tradicionales del alojamiento hotelero reglado. Esta oferta se realiza teniendo como soporte principal la vivienda, sin que su uso para este nuevo tipo de actividad haya implicado, en general, adaptación a unas condiciones normativas que la habiliten para este tipo de actividad económica.

Es un fenómeno muy reciente y de muy rápido crecimiento, en el año 2015 había 7.808 viviendas destinadas a uso turístico y en la actualidad hay 17.374, un aumento del 222,5%

En la Ciudad de Madrid se concentra de forma muy señalada en las áreas centrales y especialmente en el Distrito Centro, con el 52% del total de la oferta, contribuyendo a reforzar la ya elevada presión sobre el espacio existente en esta área.

Actualmente, la proporción de viviendas destinadas al uso turístico en la ciudad de Madrid sobre el total de viviendas es del 0,54%. El porcentaje para el distrito de Centro asciende al 6% y la media para el resto de la ciudad baja al 0,23%; en el distrito Centro duermen 23 veces más turistas que en los otros 20 distritos de Madrid juntos.

Este proceso de concentración provoca una masificación y saturación, provocando la convergencia entre los fenómenos de gentrificación y turistificación, derivando en una excesiva especialización en actividades comerciales, de ocio, turísticas y de tránsito, fenómeno que tiene importantes implicaciones para el desarrollo de un modelo socioeconómico y territorial equilibrado y sostenible, que pueda garantizar unos niveles adecuados de calidad de vida para sus ciudadanos.

Como consecuencia de estos procesos se está produciendo un cambio, no deseado, de usos residenciales a favor de este tipo de actividades económicas, en unas áreas ya de por sí saturadas por la presencia de todo tipo de actividades económicas. Este efecto de sustitución tiene un impacto muy negativo en la pérdida de vocación residencial de las áreas centrales, contribuyendo al desplazamiento de la población residente a otros distritos de la ciudad e incluso a otros municipios.

La brecha en la dinámica de crecimiento demográfico entre el Distrito Centro y el conjunto de la Ciudad ha pasado de 1 punto en 2013 a 7 puntos en 2018.

El proceso de sustitución de viviendas por alojamientos turísticos temporales genera una competencia desleal con el resto de la oferta turística reglada, al no tener que asumir prácticamente coste alguno por su opacidad.

Además al restringir el volumen de oferta de vivienda en el mercado residencial, genera un efecto negativo en los precios de la vivienda, tanto en alquiler, como en la venta de vivienda de segunda mano, lo que acaba repercutiendo en una menor renovación demográfica en las áreas centrales. Se ha incrementado, desde 2013, un 40% el saldo negativo de los cambios de domicilio en el Distrito Centro, adquiriendo especial intensidad en los dos últimos años.

Tampoco es desdeñable el impacto sobre otros usos propiamente económicos, especialmente los asociados con locales destinados a oficinas en plantas interiores, bien sea por el efecto sustitución, como por la contribución a una menor rentabilidad en el segmento de establecimientos hoteleros de menor categoría, 74 millones de euros se estarían perdiendo en el VAB de la Ciudad, asociados a unos 2.000 puestos de trabajo.

La excesiva concentración de este tipo de oferta de alojamiento contribuye al encarecimiento de la oferta de bienes y servicios haciendo más difícil el mantenimiento del nivel de vida de los residentes y modifica la fisonomía de la Ciudad en favor de la mono especialización funcional en detrimento de la población local.

Así mismo, su desregulación provoca, además de una competencia desleal, una disminución de la protección de los derechos que como consumidores tienen los usuarios de este tipo de servicios.

Hay que ordenar el desarrollo de estos nuevos modelos de negocio, evitando el conjunto de deseconomías y externalidades negativas que su crecimiento exponencial y desregulado generan.

Este modelo de negocio puede ser muy útil para expandir, por ejemplo, la oferta de alojamientos en determinados picos de demanda, sin que por ello haya que dotarse de una infraestructura hotelera que requeriría más inversiones y que para ser rentable requeriría de un mayor nivel de ingresos y unas tasas de ocupación más elevadas.

Por otro lado, la oferta de alojamientos turísticos en la ciudad de Madrid está muy concentrada en las áreas centrales, hacer posible su extensión al resto de la ciudad ha de ser un reto para las administraciones públicas, generando nuevos

modelos de negocio, regulados, en las zonas menos provistas de ellos, con el consiguiente impacto positivo en esas áreas.

La excelente accesibilidad, bien a pie, o bien en transporte público, desde los distritos ubicados más allá de la almendra central a la oferta de equipamientos culturales y al ocio en las zonas centrales, hacen de estas áreas unos espacios de oportunidad para la expansión de la oferta turística. Los ejemplos de distribución territorial de ciudades como París, Amsterdam. Londres o Berlín, así lo atestiguan.

