



ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD DE MADRID: PROPUESTAS DE LA FRAM

Incluye anexo: **EXAMEN DE ALGUNAS CIFRAS SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN LA CIUDAD DE MADRID. SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA Y SUS CONSECUENCIAS**

Madrid, julio de 2017

INTRODUCCIÓN

El turismo está experimentando un tirón enorme y parejo con él se ha disparado la oferta de plazas de alojamiento. Entre ellas ha ganado un gran protagonismo la vivienda de alquiler turístico, tanto en la modalidad de cesión de la vivienda completa como en la modalidad de la cesión de habitaciones e incluso de literas.

El gran argumento que se esgrime para celebrar este desarrollo es la creación de empleo. En un país con una muy alta tasa de paro, el argumento cierra muchas bocas. Los críticos son tachados de insolidarios, apocalípticos, agoreros...

Pero lo cierto es que, junto con los aspectos positivos del crecimiento del turismo, el modelo que se sigue está siendo extraordinariamente depredador. No solo cabe preguntarse por el alcance real de aquellos aspectos positivos, sino que es manifiesto que la evolución, tal como se está produciendo, está erosionando la capacidad de carga de muchos lugares de destino.

En ciudades como Madrid o Barcelona cada día más son observables los impactos negativos: desde la reducción del número de viviendas disponibles para el alquiler residencial hasta la elevación de los arrendamientos, pasando por la masificación de los centros de las ciudades, su conversión en parques temáticos, la generación de procesos de *gentrificación o elitización*... Problemas antiguos como la terciarización del parque residencial del centro y como los impactos sobre la calidad de vida de los residentes derivados del ocio nocturno no solo no se corrigen, sino que amplifican su radio de consecuencias perversas.

En particular, el fenómeno de las viviendas turísticas se ha introducido en el seno de las comunidades vecinales generando graves conflictos, muchos de ellos todavía incipientes. Ruido, fiestas por la noche, sobreutilización de los espacios y elementos comunes de los inmuebles, acumulación de basuras en los descansillos y los portales... A ello se añade la cuestión de la seguridad ciudadana en tanto que el crecimiento exponencial de la población flotante en el espacio privado y semiprivado de las viviendas y las comunidades favorece conductas y prácticas ilegales y contrarias a la convivencia.

Por otra parte, la proliferación del alquiler de viviendas al turismo genera muy poco empleo, el que se crea es de pésima calidad... A su vez, las arcas públicas reciben una fracción pequeña de los ingresos que debieran recibir si la actividad estuviera regularizada. Todo ello es lógico y esperable en un ámbito en que la economía sumergida se ha multiplicado.

En este panorama no deja de ser sorprendente que las administraciones públicas apenas hayan reaccionado y que lo hayan hecho con evidente retraso. Más aun, se constata cómo algunos discursos político-sociales se posicionaron de manera beligerante frente al Ayuntamiento de Barcelona cuando osó tomar

medidas planificadoras. Primó el regate en corto y el cálculo electoralista, aunque luego muchos críticos se han visto obligados a admitir que hay que tomar decisiones porque “esto se desmadra”.

En este punto hay dos consideraciones muy relevantes a hacer, a nuestro juicio. Por una parte, las administraciones ya disponen de normas y medios para actuar, pero están siendo timoratas a la hora de aplicarlas. No vale la disculpa de que falta legislación. Por otra parte, es cierto que estamos ante un fenómeno nuevo y que, por tanto, es preciso responder con nuevas leyes, decretos, normas... Entonces lo que hay que pedir a los órganos correspondientes es que pongan manos a la obra ya. Ahora bien, no se trata solo de trabajar en el campo jurídico-legal. Es necesario, asimismo, desarrollar estrategias y planeamientos urbanísticos, medioambientales, económicos, presupuestarios...

La regulación de las actividades turísticas choca con un determinado discurso liberalista de la economía. Muy en concreto, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha tomado posición claramente en contra de aquélla y a favor de los pisos turísticos¹. En esa dirección, ha activado el frente judicial con sendas demandas contra los gobiernos de las comunidades de Galicia y Madrid, al tiempo que ha dirigido requerimientos a otros gobiernos autonómicos para que suavicen las legislaciones respectivas.

En las páginas que siguen se exponen algunas propuestas de las asociaciones vecinales madrileñas para abordar la cuestión. Como se verá, no nos limitamos solo al asunto de las viviendas turísticas y planteamos propuestas dirigidas a las administraciones central, autonómica y local.

El presente es un documento vivo y que se irá modificando con las nuevas aportaciones de vecinos, vecinas, entidades... y a medida que vaya mejorando nuestro conocimiento del tema. Se incluye al final un anexo en el que se recoge un estudio preliminar sobre los pisos turísticos elaborado por la FRAVM.

PROPUESTAS

1. DIRIGIDAS A LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

1.1. LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

La Ley 4/2013, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas* excluye del ámbito de aplicación de la LAU las viviendas turísticas, remitiendo su regulación a la legislación sectorial. Se pretende combatir prácticas de intrusismo y competencia desleal, según la exposición de motivos. El artículo 5.e de la LAU acota la definición de vivienda turística a aquella “comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa”. Si no está presente la mediación del canal de

¹ CNMC: *Resultados preliminares. E/CNMC/004/15 Estudio sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*, en www.cnmc.es.

comercialización (comercialización directa) o si su participación es *tapada o difuminada* de alguna forma, entonces el alquiler sí está dentro de la LAU, de acuerdo con el artículo 3.2 (arrendamiento de temporada). La inspección tendría que demostrar que hay un fraude para evitar la elusión de la norma. La Ley 4/2013, por tanto, deja abierto un amplio resquicio para burlar la pretensión de enviar los pisos turísticos a la legislación sectorial autonómica, presumiblemente más restrictiva que la LAU. La misma figura del alquiler de temporada es susceptible de una mejor acotación conceptual cuando se produce en una ciudad como Madrid, aunque probablemente sea muy apta para el supuesto de arrendar apartamentos de playa unos días/semanas en temporada de verano.

El alquiler de habitaciones en la vivienda habitual es todavía más difícil de manejar. El supuesto no está contemplado en la LAU. Hay que ir a los artículos 1.542 y 1.543 del Código Civil sobre el arrendamiento de cosa, obra o servicio; lo cual está fuera de lugar en tanto que es claro que se trata de un negocio de alojamiento turístico, aunque compatibilizado con la residencia del arrendador. Ni qué decir tiene si se trata de viviendas divididas en habitaciones para alquilarlas todas.

En conclusión, la LAU debería definir de forma más precisa qué se entiende por vivienda turística, recogiendo la variada casuística que se produce. El énfasis se ha de establecer no tanto (o nada) en la mediación de un canal de comercialización como en la existencia de una cesión a terceros de la vivienda completa o de parte de ella, por un periodo corto (por ejemplo, no más de 30 días cada vez), con finalidad de alojamiento turístico, a cambio de un precio.

Todo ello sin perjuicio de que la LAU (u otra ley de vivienda) debiera establecer la capacidad de los ayuntamientos para ordenar la suspensión del crecimiento o incluso el decrecimiento del volumen de pisos turísticos y, en su caso, de alojamientos hoteleros (hoteles, pensiones, apartamentos...) en sus respectivos términos municipales o en determinados zonas de ellos (distritos, barrios...) cuando el avance de aquellos haga disminuir de manera significativa el parque de viviendas destinadas a residencia habitual o cuando dicho avance genere procesos de *turistificación* de ámbitos residenciales consolidados, especialmente en los centros urbanos y en áreas con presencia significativa de edificación protegida por su valor histórico, arquitectónico...

La última propuesta clara y taxativamente defiende el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental y, por tanto, la sujeción del derecho a la propiedad al superior interés general: función social de la propiedad. La propuesta también defiende la competencia de los ayuntamientos para coordinar la evolución de las ciudades e impedir la formación de procesos indeseables o que puedan tener efectos colaterales perversos tales como las burbujas inmobiliarias, el vaciamiento población de los centros urbanos y los barrios históricos, la supermercantilización del patrimonio cultural y artístico...

En esta línea planteamos la regulación de los índices de precios de referencia del alquiler (IPRA), dando continuidad y amplitud a la iniciativa de la Generalitat catalana. El IPRA tendría como objetivo frenar el crecimiento de las rentas,

sobre todo en las grandes ciudades. Se forma a partir de los valores que maneja el mercado y no es imperativo, sino informativo. Es orientativo tanto para los arrendadores como para los arrendatarios y sirve para identificar los casos que rompen el techo del mercado. En los municipios y CC AA que graven la vivienda vacía no puesta en el mercado, el IPRA sirve para detectar los casos trampa (exigir un alquiler muy superior a los vigentes en el mercado con la intención de espantar a los potenciales inquilinos). La eficacia del índice se puede multiplicar si va asociada a la adopción de incentivos tales como beneficios fiscales en el IRPF y el Impuesto sobre Sociedades, el IBI, ayudas a la rehabilitación...

1.2. PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES

Los turistas que alquilan una vivienda turística (en cualquiera de las modalidades posibles) no pueden quedar desprotegidos en sus derechos respecto de los que acuden a otras ofertas de plazas. En lo fundamental, no pueden quedar en tierra de nadie en tanto que el proveedor de alojamiento es un particular, no un empresario o un profesional.

Bien en el artículo 4 o en el 7 del *Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios* (TRLGDCU) se ha de especificar que las personas que alquilan viviendas o habitaciones con fines turísticos tienen la consideración, a los efectos de la defensa de los derechos de los turistas, de <empresarios> o <proveedores>. El acto de alquilar entraña unas obligaciones y responsabilidades relativas a la información, higiene, seguridad... No se trata de equiparar las viviendas a los hoteles en cuanto a requisitos, pero sí de asegurar los mínimos que establezca la legislación autonómica.

Por otro lado, en este caso una parte muy relevante de las responsabilidades compete a las plataformas p2p que comercializan las viviendas. Las personas que contratan a través de ellas confían en su profesionalidad, reputación, buen nombre... Ellas, por tanto, deben exigir el cumplimiento de unas normas básicas a quienes se anuncian y disponer de los medios de comprobación y, en su caso, de exclusión de los incumplidores. La omisión de tales deberes por parte de las plataformas ha de ser calificado como infracción y objeto de sanción administrativa.

En este punto se cuestiona la exención de responsabilidad de los operadores de redes de telecomunicaciones y proveedores de acceso a una red de telecomunicaciones que establece el artículo 14 de la Ley 34/2002, *de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico*. En él se entiende que las plataformas son meros intermediarios en un canal de transmisión entre, en este caso, anfitrión y huésped. Serían éstos los responsables de la información que se intercambia, siendo la plataforma un *actor pasivo*. Pero - más allá de que es una contradicción en los términos- la verdad es que los operadores aquí no son meros albergadores de datos ni se limitan a crear un canal, sino que son estructuras de organización del negocio. En realidad, son las p2p quienes dirigen la actividad. La exención equivale a que un barco de mercancías no es responsable de que la carga llegue a su destino en tiempo y

sin menoscabo. Por tanto, el citado artículo habría de ser modificado a fin de establecer la responsabilidad de las Airbnb y similares.

1.3. SEGURIDAD CIUDADANA

Los establecimientos hoteleros están obligados (Decreto 1513/1959) a registrar y llevar una documentación de la entrada de viajeros. Lo mismo ha de ser aplicable al alquiler de viviendas turísticas².

1.4. IMPUESTOS

Sea por un camino (rendimiento del capital inmobiliario → IRPF), sea por otro camino (actividad económica → IVA e IRPF o Impuesto sobre Sociedades), ningún arrendador de vivienda turística (en cualquiera de sus modalidades) está libre de pagar impuestos.

La primera cuestión que se plantea, por tanto, es que, si prolifera la economía sumergida en esta actividad, no es tanto porque haya un déficit legislativo, sino porque las autoridades tributarias no están impulsando el cumplimiento sistemático de la normativa fiscal existente. Es esencial que la Agencia Tributaria despliegue los medios precisos para perseguir el fraude tanto en IVA como en IRPF, más allá de las amenazas que cada cierto tiempo se trasladan a los medios de comunicación.

En este aspecto una de las cuestiones cruciales es la implicación de las plataformas p2p en el suministro de información a la Agencia e incluso en el cobro del impuesto y su posterior liquidación. En esa línea, por ejemplo, ha legislado Italia. Airbnb recauda determinados impuestos en ciudades como Ámsterdam, Pórtland o San Francisco, incluso esta plataforma ofrece el servicio a sus clientes³.

En tal sentido apunta el borrador de modificación del Real Decreto 1065/2007 (*Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos*), elaborado por el Ministerio de Hacienda y Función Pública y sometido al preceptivo trámite de información pública desde el 30 de junio de 2017. En concreto, se plantea incorporar un nuevo artículo que regula la obligación de informar sobre el alquiler de viviendas con fines turísticos⁴. Dicha obligación afecta a las personas y entidades que intermedian entre los cedentes y cesionarios, en particular, las plataformas colaborativas que “tengan la consideración de prestador de servicios de la sociedad de la información en los términos a que se refiere la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de

² En una reunión reciente de la Junta de Seguridad de Madrid, el presidente de la FRAVM expresó la preocupación de las asociaciones por el tema de la seguridad referido al turismo en viviendas. El Jefe de Policía acto seguido se felicitó diciendo más o menos la siguiente frase “hay en esta sala otra persona que comparte conmigo la misma preocupación”. Sacar este asunto a colación no es paranoia.

³ <https://www.airbnb.es/help/article/654/what-is-occupancy-tax--do-i-need-to-collect-or-pay-it>.

⁴ No deja de ser paradójico que el PP votó en el Senado contra una moción de Podemos que iba por este camino.

comercio electrónico”. Quedarían excluidas las viviendas alquiladas en el marco de la LAU y los alquileres parciales (de habitaciones).

La última acotación suscita nuevamente la cuestión planteada en el primer apartado referido a la conveniencia de contar con una precisa definición de vivienda turística. Suscita, asimismo, la incertidumbre de cuál (y cuándo) de los dos caminos seguir⁵. Hay una laguna normativa y, por tanto, un enorme campo abierto a la interpretación de la ley. Los anfitriones no son expertos fiscalistas ni tienen que serlo.

En todo caso, parece que el desarrollo natural de este asunto conduce a que la explotación de la vivienda como alojamiento turístico conduce a asimilarla al resto de alojamientos hoteleros, de manera que el alquiler habría de estar sujeto a IVA.

1.5. PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley 49, 1960, *de Propiedad Horizontal*, en su actual redacción es aplicable sobre las viviendas turísticas en tres aspectos, sumamente intrincados todos ellos.

Los estatutos de las comunidades de propietarios pueden prohibir el uso turístico. En la gran mayoría de los casos esa posibilidad no está incorporada al texto estatutario. Por tanto, en los edificios que ya haya pisos turísticos, es obvio que los propietarios se opondrán a la incorporación, de forma que ésta será inviable al no alcanzar la regla de la unanimidad (artículo 17.6)⁶, exigible al afectar al título constitutivo. Algunas normas autonómicas establecen (o prevén hacerlo) la facultad de las comunidades de regular la prohibición. La medida, sin embargo, produce más ruido mediático que resultados efectivos al topar con la citada regla y con el dato fáctico de que la Ley de Propiedad Horizontal es una ley estatal, sobre la que las autonomías no tienen competencia alguna.

En segundo lugar, el artículo 7.2 de la LPH otorga a las comunidades de propietarios la facultad de requerir al dueño de un piso o local el cese de una determinada actividad “dañosa” para la finca o que contravenga la normativa sobre actividades molestas. Si el propietario hace caso omiso, la comunidad podrá acudir a los tribunales. En realidad, este es el instrumento principal y casi único que la ley da a los vecinos y vecinas para combatir las viviendas turísticas conflictivas. Sin embargo, el camino no está expedito. La <molestia> tiene que ser probada cada vez para que un tribunal la admita, lo cual no es tan fácil. La comunidad de propietarios tienen que ponerse de acuerdo para acudir a la vía judicial, lo cual tampoco es tan sencillo dados los limitados recursos de éstas y el muy deficiente funcionamiento de la mayoría, sin contar la eventualidad de que los propietarios de viviendas turísticas puedan impedir el acuerdo (porque son mayoría o porque tienen el dominio real de la comunidad

⁵ O sea:

- Alquiler de vivienda: se considera rendimiento del capital inmobiliario, tributa IRPF, está exento de IVA.
- No está exento de IVA cuando el arrendador se compromete a prestar servicios propios de la industria hotelera (limpieza, lavado de ropa, sábanas, toallas...).

⁶ Ya hay varias sentencias judiciales que invalidan la aplicación de la cláusula de prohibición con carácter retroactivo.

o porque tienen a la administración de fincas de sus parte o...). Nótese, además, que la voz de los/as residentes inquilinos aquí no vale.

Aun, el artículo 17.7 da otra opción a las comunidades: cuando no se logre la mayoría requerida, el juez, a instancia de parte, “resolverá en equidad” la cuestión controvertida. La jurisprudencia se ha pronunciado en varias ocasiones en el sentido que esa norma es válida no sólo para los asuntos que requieren mayoría simple, sino también unanimidad. Pero si la senda del artículo 7.2 es compleja, ésta se adivina bastante más difícil.

Sea como sea, la LPH no ofrece a las comunidades de propietarios una solución sencilla para abordar y resolver los casos en que las viviendas turísticas son problemáticas, sino que les da el *vía crucis* de la judicialización de los conflictos internos y la subsiguiente debacle de la convivencia⁷.

La LPH debiera cambiar a propósito de las viviendas turísticas sobre la base de dos objetivos: *empoderar* a las comunidades de propietarios y facilitar su actuación. En tal sentido, algunas medidas oportunas serían:

- Obligación de los propietarios y personas que vayan a destinar sus viviendas (completas o parcialmente) al alquiler turístico a comunicarlo con antelación a la comunidad.
- En la comunicación se detallarán las medidas que el propietario va a adoptar para evitar molestias a los vecinos y vecinas.
- El incumplimiento repetido de las medidas dará derecho a las comunidades a requerir la finalización de la actividad.
- Las inversiones que se hayan de abordar para adaptar los edificios y sus elementos a las viviendas turísticas serán asumidas enteramente por los propietarios de las mismas, aun si se derivan mejoras que disfrutarán todos/as.
- Será un deber del propietario reparar a su costa los desperfectos que los huéspedes causen a los elementos y espacios comunes.
- En tanto que las viviendas turísticas hagan un uso mayor de los servicios comunes (ascensores, portería, limpieza...), lo cual entraña un mayor gasto, los propietarios contribuirán con cuotas superiores, sea cual sea su coeficiente de participación. Lo ideal sería que se pudiera establecer el plus de gasto.
- En el supuesto de que se produzca en el seno de una comunidad una colusión de los propietarios de viviendas turísticas para eludir o rebajar sus obligaciones, las decisiones y acuerdos respectivos serán nulas o anulables.
- Los/as inquilinos/as podrán dirigirse a las comunidades y/o a sus caseros para solicitar su intervención y protección en los supuestos en que sus derechos y bienestar se vean lesionados por el funcionamiento de las viviendas turísticas.
- Etcétera.

⁷ Este no es el único caso en que la LPH lleva a las comunidades a situaciones extremas. A este respecto es muy significativo la regulación de la instalación de ascensores en los supuestos en que no hay mayoría de votos, pero lo solicita una persona mayor de 70 años o una persona con alguna discapacidad.

2. DIRIGIDAS A LA COMUNIDAD DE MADRID

2.1. DECRETO AUTONÓMICO

La legislación sectorial básica que regula las viviendas turísticas se concreta en las normas autonómicas correspondientes. La Comunidad de Madrid aprobó el Decreto 79/2014, *por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico*. En 2016, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) suspendió una de sus estipulaciones más significativas, la relativa al número mínimo de días de alquiler. En la práctica, el Decreto apenas ha tenido efectividad. Así, una de sus normas principales (el registro de las viviendas) ha resultado un completo fracaso. Sencillamente el sector funciona al margen del Decreto.

La evaluación de la norma madrileña, pues, no puede ser más desalentadora. ¿Qué decir de un Decreto que sus destinatarios ignoran u omiten sin más? ¿Qué decir de un Decreto que a pesar de ser objeto de tal desacato no moviliza el régimen sancionador?

La Dirección General de Turismo ha abierto un trámite de consulta pública para la modificación del Decreto⁸. Los cambios propuestos combinan la supresión de algunos elementos y la inclusión de otros. La suma final es una norma continuista. Parece apostar por una mayor regulación de la actividad, pero, en la práctica, con las modificaciones previstas será más fácil instalarse. Sobre todo, en ellas no se plantea nada acerca de las medidas para asegurar la aplicación del Decreto. Esto es coherente con una memoria que ni siquiera menciona el problema. ¿Señal de que no se ve que exista?

En el primer grupo de elementos se quitan barreras taxativas. La propuesta:

- Elimina el requisito del mínimo de 5 días, lo cual es redundante ya que este extremo ya estaba anulado por la sentencia del TSJM.
- Suprime el concepto de *habitualidad*. El mismo supone “el ejercicio de la actividad turística durante un periodo mínimo de tres meses continuados durante el año natural”.
- Asimismo, elimina la prohibición de que las viviendas de uso turístico no puedan cederse por habitaciones.

En el segundo grupo no se crean barreras taxativas, sino que se introducen requisitos de sentido común que vienen a asegurar un mínimo de orden:

- Creación de un certificado de idoneidad, cuyo objeto es garantizar al turista que la vivienda reúne unos parámetros determinados. ¿Cuáles? ¿Cuál es la novedad respecto del vigente artículo 5, que se refiere a la exigibilidad

⁸ Algunos aspectos preliminares que merece la pena comentar del procedimiento es que tan solo se dan 15 días naturales y que la memoria del proyecto tiene una extensión de ¡¡un folio por las dos caras!! La supuesta memoria no contiene nada que se asemeje a un análisis del problema y mucho menos a un análisis de los eventuales aciertos/desaciertos del Decreto que se quiere modificar. Por tanto, en ningún lugar se explica/justifica el por qué de la modificación ni el por qué de las propuestas. Parece demasiado evidente que estamos ante una consulta burocrática, que se abre porque la ley así lo contempla, no porque se busque la contribución de los sujetos y las organizaciones representativas.

de las normas de seguridad, urbanismo, accesibilidad, sanidad y medio ambiente? Asimismo hay que considerar que el artículo 18 fija ya varios parámetros: teléfono de atención, Wifi, piezas de la vivienda...

- Exigencia de que en las viviendas haya hoja de reclamaciones, contratar un seguro de responsabilidad civil, remitir a la DG de Policía información referida a los usuarios.
- Enumeración de los derechos y deberes de los usuarios, en particular los relativos a la convivencia.
- Posibilidad de prohibir la implantación de viviendas turísticas en los estatutos de las comunidades de propietarios. La viabilidad de esta medida, como se ha visto más arriba, es muy limitada.

A su vez, la normativa mantendría elementos hoy vigentes como:

- La definición de vivienda turística en consonancia con la de la LAU.
- Exclusión de las viviendas de residencia permanente, incluso en los días o temporadas que la familia está ausente. Con la modificación prevista sobre el alquiler de habitaciones se suscita la duda acerca de la posibilidad de alquilar habitaciones o literas en viviendas de residencia permanente.
- Comunicación responsable del inicio de actividad.
- Obligatoria la inscripción en el Registro de Empresas Turísticas.
- Disponer de cédula de habitabilidad o de LPO.
- Publicidad del precio, que incluye los suministros.
- Colocación de placa distintiva.

La normativa madrileña no es esencialmente distinta de la de las otras CC AA, aunque hay dos aspectos notables que la diferencian de la tónica dominante. Uno es la incompatibilidad con la residencia permanente (igual que Asturias) y otro es la no fijación de dimensiones y equipamientos mínimos (igual que Cataluña). La incompatibilidad, la habitualidad (que ahora se suprimiría) y el requisito de alquilar un mínimo de 5 días (eliminada por la sentencia del TSJM) situaban la norma regional entre las más restrictivas.

Con independencia de que la legislación madrileña sea más o menos exigente que otras, lo cierto es que la aplicación estricta de la misma pondría fuera de circulación un volumen muy alto de las viviendas que hoy están en el negocio: todas las que alquilan habitaciones, todas las que simultanean alquiler y residencia permanente. Por otra parte, los supuestos de infracción son innumerables: no están registradas, cobran servicios fuera del precio, no hay teléfono de atención, no hay placa distintiva... Sin embargo, como se ha dicho más arriba, el Decreto 79/2014 ha sido muy ineficaz, hasta el punto de que el sector se ha desarrollado de manera espectacular dándole la espalda. A buen seguro, si la administración hubiera desplegado los medios necesarios para lograr el cumplimiento de la norma no se habría producido el desbarajuste que hoy se condena. Por tanto, la primera demanda que cabe hacerle al proyecto de modificación es que aborde las causas y los remedios de este problema. En esa dirección se plantea:

- Refuerzo de los servicios de vigilancia e inspección dependientes de la Comunidad de Madrid.

- Suscripción de convenios de colaboración con los ayuntamientos, especialmente con el de Madrid para incorporar los propios servicios municipales de inspección y de disciplina urbanística.
- Desarrollo de una amplia campaña de información y difusión (prensa, radio, televisión, folletos...) dirigida a los anfitriones e instándoles a regularizar su situación.
- Creación de una oficina de atención a los anfitriones y a las comunidades de propietarios especializada en el tema. La misma oficina debería tener al menos una sucursal en la Junta Municipal de Centro. Una posible función adicional de la(s) oficina(s) sería la de mediación en conflictos.
- Aplicación del régimen sancionador.

En lo que respecta a las exigencias sobre las viviendas se plantea:

- Duración máxima del alquiler: 30 días.
- La declaración responsable de inicio de actividad se presentará en la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid y en el área, concejalía u organismo equivalente que lleve los asuntos de urbanismo en el ayuntamiento respectivo. En todo caso, la DGT pondrá en conocimiento de los ayuntamientos las altas, bajas y modificaciones que se produzcan el Registro.
- Es obligatorio comunicar a la comunidad propietarios la apertura de una vivienda turística, dando detalle de las instrucciones que se dan a los huéspedes para evitar molestias a los vecinos y vecinas y para el correcto uso de las instalaciones del edificio.
- Las viviendas deben dotarse de un plan de emergencias y de evacuación con las instrucciones básicas en varios idiomas y planos a disposición de los huéspedes.
- Los planes anteriores incluirán el alumbrado de emergencia, señales, letreros... que sean necesarios e información de las direcciones más próximas de los servicios sanitarios.
- Las viviendas dispondrán de un extintor.
- Los arrendadores suscribirán un seguro de responsabilidad civil y de colectividades (y, en su caso, otros seguros) que cubra los daños que la explotación pueda causar sobre el edificio, el resto de propietarios y los huéspedes.
- Existirá un teléfono de atención 24 horas a disposición de los clientes y de la comunidad de propietarios para comunicar cualquier incidencia en el normal funcionamiento de la vivienda.
- Aplicación de las normas exigibles a establecimientos análogos en materia de salud e higiene alimentaria: desinfección, desinsectación, desratización, notificación de casos o brotes de legionella... Si el arrendador presta servicios complementarios de restauración, entonces se cumplirán las normas aplicables en otros establecimientos similares, siendo obligatoria la comunicación previa a la DGT y al ayuntamiento.
- Las viviendas se entregarán de forma que permitan su puesta en uso inmediato: limpieza, sin basura del inquilino anterior, camas hechas, bolsa de productos para la limpieza personal, productos y utensilios precisos para la limpieza de la vivienda durante la estancia, mobiliario y

electrodomésticos básicos, vajilla, cubertería, toallas, alfombrillas de baño, equipo de cama... La dotación total será acorde en cantidad al aforo máximo.

- Publicidad veraz, tanto respecto de las características del inmueble como respecto del precio. La comunicación de éste será clara, detallada y no se podrá requerir el pago de conceptos no publicitados. En los documentos se especificará el importe correspondiente al pago de impuestos. Será obligatoria la expedición de factura o documento de pago.
- A los huéspedes se les comunicará de forma clara y fehaciente las instrucciones de uso de la vivienda: horarios de entrada y salida, actividades permitidas y no permitidas, respeto del descanso de los vecinos y vecinas (especialmente en horario nocturno), número máximo de personas que se pueden alojar de acuerdo con el tamaño del inmueble y el número de dormitorios... Los huéspedes serán informados, en particular, de los supuestos en que el incumplimiento de las normas de uso puede acarrear la rescisión inmediata del contrato, sin perjuicio de la reclamación de daños que se les pueda hacer.
- Los clientes serán informados de las normas de uso de los equipamientos y aparatos de que esté dotada la vivienda.
- Los arrendadores deben cumplir la normativa específica sobre protección de datos de las personas.
- La placa distintiva hará constar el número de registro.
- Cada vivienda dispondrá de un libro de reclamaciones debidamente diligenciado.
- La vivienda turística estará bien identificada en el telefonillo de entrada, en el portal, en la puerta principal... a fin facilitar la correcta identificación y de evitar molestias a los vecinos y vecinas.

Por otra parte, a nuestro juicio, las viviendas no residenciales que se alquilen por habitaciones son en puridad pensiones. Por tanto, planteamos que no se las clasifique como viviendas turísticas, sino como pensiones y que, en consecuencia, les sea de aplicación la norma correspondiente.

2.2. UNA NECESARIA REFLEXIÓN: TURISMO Y RESIDENCIA

Como se ha dicho en el apartado precedente, la Comunidad de Madrid prohíbe el alquiler de la vivienda para usos turísticos si, simultáneamente, la misma es la residencia habitual de un hogar. Esto afecta a dos modalidades concretas: alquiler de la vivienda en los periodos y/o días que la familia está fuera (fines de semana, vacaciones...) y alquiler de habitaciones aun si la familia está en la vivienda. La pertinencia de la incompatibilidad no es tan evidente o al menos no lo es tanto como para no requerir un argumentario que la justifique.

Por lo pronto, el impacto de esta fórmula sobre el mercado del alquiler residencial es nulo o bajo. No detrae viviendas del paquete, no reduce el volumen de viviendas disponibles. Puede tal vez influir, según momentos y lugares, en las rentas al contribuir junto con otros factores al calentamiento del mercado.

En segundo lugar, existen razones fundadas para esperar que, asimismo, aminoran el impacto sobre las comunidades de propietarios. Supóngase que los turistas conviven con la familia que arrienda. El hecho mismo de la convivencia ejerce un control sobre las conductas molestas: horas de entrada/salida, ruidos durante la noche, borracheras... No elimina necesariamente las fuentes de queja, pero las reduce de forma significativa. Supóngase que la vivienda se alquila en las temporadas/días que la familia está fuera. No hay convivencia, pero, en general, los arrendadores se preocuparán más de a quién alquilan y bajo qué condiciones. No es agradable volver el domingo por la tarde a casa y encontrarla *hecha unos zorros*. Asimismo, el malestar de los vecinos y vecinas influye positivamente en la conducta de los arrendadores cuando residen en el mismo edificio, pero es fácil eludirlo o incluso despreciarlo cuando el arrendador no reside en el edificio. Con todas las excepciones que se quiera y con las matizaciones que sea preciso admitir, parece claro que el juego de apego/desapego al edificio y al vecindario es muy distinto cuando el arrendador es parte de la comunidad de vecindad que cuando es ajeno a ella.

En tercer lugar, la compatibilidad mantiene la función residencial y, por tanto, contribuye a reducir las expectativas de terciarización del barrio y/o de conversión en un parque temático. Es cierto, no obstante, que la extensión del turismo por las viviendas, aun si convive con las familias, limita la función residencial e introduce un elemento de rareza en la ocupación del parque de viviendas.

En cuarto lugar, <A> tiene una vivienda vacía y la destina al alquiler turístico, cumpliendo con las normas aplicables. ¿Por qué no puede hacer lo mismo con una habitación que tiene vacía en la vivienda en que reside habitualmente? Más aun, <A> es una empresa o una persona que adquiere viviendas precisamente con la intención de alquilarlas a turistas. <A> puede hacer negocio, pero no puede incluso cuando se va en el mes de agosto de vacaciones. <A> puede desarrollar una actividad lucrativa y no puede obtener unos ingresos complementarios, a veces -dada las situaciones extremas deparadas por la crisis económica- unos ingresos necesarios para no verse abocado a la miseria. Es un dato que muchas personas y familias han afrontado el alquiler de la vivienda habitual en el marco de la resiliencia urbana. No se trata de incurrir en una presentación maniquea de la cuestión, pero es obvio que la oposición de fotos da pie para la formación de situaciones y sentimientos de agravio comparativo. La iniciativa económica convencional al final siempre encuentra su acomodo, hasta es bendecida como un ejemplo de la *destrucción creativa* de los emprendedores; pero las iniciativas heterodoxas, que con frecuencia se abren paso en medio de la precariedad, suelen ser silenciadas u objeto de descripciones grotescas, la antesala de la censura.

Algunas críticas contra la compatibilidad son que este tipo de alquiler favorece la economía sumergida y que rebaja la calidad del servicio que se proporciona a los clientes. Sería más fácil eludir el pago a Hacienda y, por otra parte, la atención que se presta a los turistas se enmascara con las tareas domésticas y, por consiguiente, no se refleja en las cotizaciones sociales. La fusión tareas domésticas/servicios, además, sirve para cuestionar la profesionalidad de la

atención y tildar ésta de aficionados. Sendas críticas pueden tener algo de fondo, si bien parecen demasiado tópicas. A *sensu contrario* habría que demostrar que reproches similares no son aplicables al alquiler de viviendas enteras no usadas como residencia habitual. Por lo demás, dichas críticas (y otras) abren el camino a plantear soluciones. Por ejemplo: las personas que ejerzan como anfitriones deben asistir a o seguir determinadas acciones formativas muy básicas, imprescindibles para la obtención de un certificado de aptitud. La cuestión de la cotización a la Seguridad Social es bastante más delicada y requeriría un detenido estudio.

2.3. APARTAMENTOS TURÍSTICOS

El artículo 27 de la Ley 1/1999, *de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid*, define los apartamentos turísticos como los “los inmuebles integrados por unidades de alojamiento complejas, dotadas de instalaciones y servicios, *destinados de forma habitual al alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente*, mediante precio y bajo el principio de unidad de explotación empresarial”⁹. Es el caso, sin embargo, que muchas unidades de este tipo de alojamientos, incluso promociones casi completas, sirven como vivienda habitual de familias, incluso familias con hijos/as en edad escolar.

Más allá del hecho de que tales o cuales apartamentos no cumplan con los requisitos exigidos a las viviendas, el dato preocupante es que están en ámbitos que carecen del equipamiento básico propio de un área residencial. La población afectada sufre carencias graves en materia de redes dotacionales locales. Todo ello motivó, a mediados de la pasada década, el despliegue de una campaña de denuncias por parte de la FRAVM que obligó al Ayuntamiento de Madrid a cortar su proliferación. Se manifiesta otra vez el fiasco de las labores públicas de inspección y control. Bajo el manto de la ausencia de disciplina se extienden fenómenos que una vez consolidados es muy difícil revertir, pero que -al tiempo- alimentan desarrollos negativos ante los que no cabe permanecer pasivos ni mirar para otro lado. En este caso, claramente las víctimas son las personas que residen en muchos de esos apartamentos, siendo el distrito de San Blas-Canillejas posiblemente el más castigado.

2.4. TASA TURÍSTICA

Paris, Roma, Venecia, Milán, Florencia, Ámsterdam, Lisboa, Bruselas, Berlín, Viena... cobran tasa turística, incluso bastante elevada en alguna ciudad¹⁰. En España solo tienen regulado el cobro Cataluña (desde 2012, entre 0,45 y 2,25 €/noche/persona mayor de 16 años, con un límite máximo de 7 días) y Baleares (en 2002-2003 y recuperado desde 2016, entre 0,5 y 2 €/noche/persona mayor de 16 años, con un descuento del 50% a partir del 9º día y en temporada baja). Cataluña ha recaudado por este concepto desde el inicio del orden de 128 millones de euros. Por otra parte, el Ayuntamiento de Barcelona está estudiando imponer una tasa por uso del espacio público a los autobuses que traen turistas de visita de un día y no pernoctan.

⁹ Cursivas nuestras.

¹⁰ Por ejemplo, Bruselas, por 7 días en un hotel de 5 estrellas, cobra 70 € por persona, Roma 49, Milán y Venecia 35...

Las tasas, en general, se cobran por pernотaciones¹¹ y suelen tener carácter progresivo, de forma que la graduación de la cuantía va en función de la categoría de los establecimientos. En muchas ciudades el gravamen es finalista, o sea, el dinero obtenido se reinvierte en el propio sector turístico

La justificación de la legitimidad de las tasas es sencilla. El negocio turístico se basa en la venta de los atractivos (paisajísticos, históricos, artísticos, culturales...) del lugar y utiliza ese lugar como soporte (infraestructuras, servicios...) para materializarse. El negocio, pues, dicho de manera muy sumaria, se apropia un bien común y lo usa, pero no paga por ello. La actividad de las empresas genera unas externalidades negativas (masificación, contaminación acústica, suciedad, uso al límite de la capacidad de recuperación de espacios y elementos urbanos y naturales...), unos costes que paga la sociedad, no las empresas. La tasa busca recuperar parte o la totalidad de esos costes, que es imposible individualizar y asignar a los diferentes agentes.

En tal sentido, planteamos la creación de una tasa turística de la Comunidad de Madrid en línea con las tasas vigentes en Cataluña y Baleares. Algunas especificaciones de la misma serían¹²:

- La tasa recaería sobre los visitantes mayores de 16 años, con un límite de 7 días y un descuento del 50% en temporada baja.
- Eventualmente se podría considerar un recargo de la misma en el distrito Centro, parejo a la aplicación de la moratoria que proponemos en el apartado 3.3.3.
- La cuantía estaría en un intervalo de 0,5-2 euros persona/noche, graduada en función de la categoría de los establecimientos. La tasa a las viviendas turísticas sería de 1 euro persona/noche.
- La recaudación correría a cargo de las empresas y arrendadores, que la liquidarían mensualmente en la Hacienda regional o, previo convenio, en los ayuntamientos.
- La Comunidad de Madrid haría partícipe a los ayuntamientos de los importes: con una división de 50%-50%.
- La tasa sería finalista, siendo reinvertida en:
 - Protección y recuperación del medio natural.
 - Recuperación y rehabilitación del patrimonio paisajístico, histórico, artístico y cultural.
 - Apoyo a las comunidades de propietarios para la realización de obras de aislamiento acústico.
 - Formación del personal de los establecimientos turísticos y de la población desempleada del sector.

2.5. LEY DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La progresión de los establecimientos hoteleros y de las viviendas turísticas está poniendo (o puede hacerlo) en riesgo las funciones residenciales de

¹¹ También cabe el cobro de la tasa a los viajeros en avión y similares.

¹² Las especificaciones que enumeramos son a título indicativo y, por tanto, no constituyen una posición fija de la FRAVM. Sobre todo los números los usamos como ejemplo de lo que podría ser.

barrios enteros de la región, especialmente de los barrios del distrito Centro de Madrid. Se reduce el número de viviendas disponibles y se encarecen exponencialmente los precios. La administración regional y los ayuntamientos disponen de instrumentos normativos, de planificación y de intervención en la actividad para corregir, incluso de cuajo, tales situaciones. La Ley del Suelo es una de esas herramientas. El hecho de que en la actualidad esté en proceso de reforma es una oportunidad para reforzar las competencias y capacidades de las administraciones para ser parte activa en los mercados de suelo y vivienda: patrimonios públicos de suelo, declaración de áreas de tanteo y retracto sobre las ventas de bienes inmobiliarios, fijación de reservas de suelo para la promoción de viviendas sociales¹³...

Por otra parte, la FRAVM, junto con la Coordinadora de Vivienda de Madrid-PAH y la Asociación Libre de Abogados (ALA), hemos impulsado una Iniciativa Legislativa Popular ante la Asamblea de Madrid de Ley Urgente por el Derecho a la Vivienda¹⁴. Con ella se persigue 1) que el derecho a la vivienda proclamado en el artículo 47 de la Constitución Española sea efectivo y no un mero principio rector de la política y 2) que la vivienda vacía en manos de los grandes tenedores salga al mercado. Cuestiones como el alojamiento turístico han de subordinarse y no entorpecer el derecho a techo, recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos. La madrileña es una de las pocas CC AA que carece de una ley de vivienda propia.

Tanto la próxima Ley del Suelo como la esperada Ley del Derecho a la Vivienda son oportunidades para profundizar en las cuestiones que planteamos en el epígrafe 1.1. acerca de la necesidad de reforzar las competencias municipales para controlar los desarrollos que se producen sobre el parque residencial, tanto más si amenazan con reducir el volumen de vivienda disponibles en función de la demanda.

En tal sentido, reiteramos la propuesta de creación del índice de precios de referencia del alquiler (IPRA). Aun si el mismo no es abordado en una reforma de la LAU, sí puede ser regulado por la Asamblea de Madrid para los municipios grandes y medianos.

2.6. PLAN REGIONAL DE ESTRATEGIA TERRITORIAL

El PRET está previsto en los artículos 14 y siguientes de la Ley 9/1995, *de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo*. Su objeto es establecer “los elementos básicos para la organización y estructura del conjunto del territorio de la Comunidad de Madrid, sus objetivos estratégicos y define el marco de referencia de todos los demás instrumentos o planes de ordenación del territorio”. El turismo es uno de los sectores económicos con mayor incidencia en el territorio, de forma que busca el encaje en un marco más amplio al que se refiere en tanto que marco y también en cuanto medio. Para los ayuntamientos sería una herramienta fundamental a la hora de encuadrar y organizar el planeamiento urbanístico y, en el caso presente, establecer las

¹³ Para no extendernos en este punto, véase el escrito de propuestas de la FRAVM a la reforma de la Ley del Suelo. En <https://aavvmadrid.org/areas-de-trabajo/urbanismo-y-vivienda/>.

¹⁴ <http://www.ilpviviendamadrid.com/wp-content/uploads/materiales/ILP%20Vivienda%20Madrid.pdf>.

determinaciones relativas a la actividad turística. Pues bien, 22 años después de la ley el PRET sigue nonato.

3. DIRIGIDAS A LOS AYUNTAMIENTOS, ESPECIALMENTE EL DE MADRID¹⁵

3.1. VIGILANCIA DE LA VIVIENDA

Enlazando con el último apartado, los ayuntamientos (en particular, los grandes) deben vigilar en el seno de sus municipios la progresión del alojamiento turístico y su eventual impacto sobre la vivienda y los usos residenciales. A tal fin se plantea, por ejemplo:

- Creación de observatorios municipales que emitan informes periódicos o, en su caso, la determinación de indicadores de alerta anticipada.
- Establecimiento de índices de referencia en los precios de alquiler de las viviendas (IPRA).

3.2. CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON LA COMUNIDAD DE MADRID

En línea con una propuesta anterior, se plantea la suscripción de convenios entre la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos para:

- Refuerzo de las tareas de inspección y control.
- Desarrollo de las labores de disciplina urbanística.
- Aplicación del régimen sancionador.
- Puesta en marcha de una red de oficinas de información a anfitriones y comunidades de propietarios, con -eventualmente- funciones de mediación en conflictos.
- Gestión de la tasa turística, tanto del cobro como para concertar el destino de la misma.
- Creación del IPRA.
- Concertación del PRET si por una vez la Comunidad de Madrid se decidiera a abordarlo.

3.3. CIUDAD DE MADRID

3.3.1. REGULACIÓN URBANÍSTICA

El uso del hospedaje en el planeamiento vigente (PGOUM-97) tiene una regulación más bien somera. El capítulo 7.6 de las Normas Urbanísticas (NN UU) lo coloca dentro del uso de servicios terciarios. Cuando las Normas entran específicamente en el asunto remiten la regulación del uso del hospedaje a lo establecido en la legislación sectorial. En otros títulos/capítulos se encuentran más referencias y determinaciones, especialmente en las normas zonales, relativas al uso de hospedaje y la compatibilidad de usos.

¹⁵ La ciudad de Madrid debe ser singularizada por cuanto es con mucho la mayor receptora de turismo de la región, rebasando incluso su peso demográfico.

En particular, las NN UU son anteriores a la aparición de las viviendas de uso turístico y su redacción no se ha adaptado a la nueva realidad. Pero, lo cierto es que una aplicación rigurosa de las mismas, hoy, barrería con buena parte de las existentes de facto. Aparte el posible incumplimiento de las condiciones de la edificación, un volumen muy alto incumpliría las condiciones de admisibilidad de la norma zonal o del área de planeamiento en que se localizan, sea porque se hallan en plantas superiores a la baja de edificios de vivienda colectiva, sea porque carecen de acceso independiente, sea porque no están en edificio exclusivo...

Cabe aquí plenamente, pues, una crítica parecida a la que se ha dirigido más arriba a la virtualidad del Decreto 79/2014. Existe la norma, pero la inspección, control y disciplina urbanística no llega.

El Ayuntamiento ha alegado en varias ocasiones como disculpa¹⁶:

- “La vivienda turística tiene aspectos relacionados con el uso de hospedaje y con el residencial y su régimen actual no resulta suficientemente claro”.
- El incumplimiento de los requisitos del Decreto 79/2014 deben ser investigado y perseguido por la administración competente, esto es, la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid.
- No es competencia del Ayuntamiento de Madrid investigar y perseguir supuestas infracciones contra las normas de la competencia o casos de intrusismo.
- La declaración responsable de inicio de la actividad (que se presenta en la DGT) es independiente del control urbanístico referido al cumplimiento de las NN UU.
- Es “difícil para los servicios de inspección y de la policía municipal constatar que el uso real de una vivienda es turístico. Si no se identifica esta vivienda como vacacional por el titular, sostener esta afirmación cuando no hay ningún signo externo que lleve a esa conclusión, es muy difícil. En la mayoría de los casos la única información disponible está en páginas web, que tampoco son concluyentes, ya que en visita de inspección, es difícil comprobar fehacientemente de qué se trata”.

Varias de estas razones avalan las propuestas que se hacen más arriba acerca de la necesaria e inexcusable colaboración de la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos en las labores de inspección y control.

Pero, en general, el abanico de razones no diluye la percepción de excusas vanas, de viejo juego del peloteo entre las administraciones. En efecto, la competencia de comprobar si tal alojamiento está o no en el Registro le corresponde a la Comunidad de Madrid, pero la competencia de comprobar si tal o cual alojamiento tiene acceso independiente le corresponde al Ayuntamiento de Madrid. ¿Qué o quién impide que colaboren, como no sea la falta de sentido común? Mejor dicho, ¿es tolerable que no lo hagan?

¹⁶ Véase un compendio en el estudio realizado por DUS: *La oferta de alojamiento turístico en Madrid. Características y distribución territorial*. Las frases entrecomilladas que siguen las tomamos de este texto.

En fin, que sea difícil no es obstáculo. Más aun, si no lo fuera, es probable que no fueran necesarios los servicios de inspección y control. ¡¡Qué no diríamos si el responsable de Hacienda de cualquier administración justificara el bajar la guardia ante el fraude con un argumento de esa índole!!

En cualquier caso, es obvio que las NN UU en este punto debieran ser actualizadas. Como quiera que el trámite va a ser largo al requerir el visto bueno de la Comunidad de Madrid, cuanto antes se inicie mejor. Mientras, el ayuntamiento debe actuar.

3.3.2. INFORMAR, MEDIAR, ATENDER

Más arriba se ha propuesto la creación de oficinas de atención en colaboración con la Comunidad de Madrid. Nada impide que si no se alcanza tal convenio, el Ayuntamiento de Madrid puede y debe tirar adelante con ellas. Al menos, debiera crearse una en el distrito de Centro.

3.3.3. MORATORIA TURÍSTICA EN CENTRO

El distrito Centro acumula, en proporción y en números absolutos, un segmento muy alto de la oferta turística de la ciudad. Las costuras se han roto en más de un aspecto o, si se prefiere, la capacidad de carga se ha superado en más de un sentido. La colonización del espacio residencial, el deterioro de la convivencia ciudadana en el seno de las comunidades de vecindad, el empeoramiento de las condiciones de vida de la población residente, la conversión del ámbito en una especie de parque temático, la masificación, el ruido... son fenómenos que no es difícil constatar y mostrar. Hay que quitar presión. El reto, por tanto, es cortar, no permitir que el volumen de alojamientos siga creciendo, que la burbuja continúe engordando hasta que explote no se sabe cuándo.

Nuestra propuesta es:

- Acuerdo del Ayuntamiento de Madrid para redactar un plan especial de ordenación turística de la ciudad.
- Moratoria en la concesión de nuevas licencias de apertura de plazas hoteleras, con las siguientes precisiones:
 - Duración: al menos el tiempo de redacción y aprobación del plan.
 - Área: distrito Centro, con posibilidad de extenderla a otros barrios colindantes según se desarrolle la situación.
 - Alcance: plazas en viviendas turísticas, hoteles, apartamentos, pensiones... que no disponen de licencia.
 - Medida complementaria: regularización de las viviendas turísticas, que en la actualidad son *alegales* o ilegales, resolviendo, según los casos, el cierre o la concesión del permiso para actuar.
 - Referentes: Comunidad Canaria, municipios de Barcelona y Palma de Mallorca.

Esta medida, sin duda, es extrema y no está exenta de polémica. La CNMC en el informe arriba citado se pronuncia, con la experiencia de Barcelona de fondo,

en contra: “El establecimiento de una moratoria no supone en ningún caso una solución óptima desde el punto de vista de la limitación de cantidades, ya que la moratoria implica el mantenimiento del *statu quo* existente en el momento de sus establecimiento, sin que se haya realizado ningún tipo de análisis de cantidad de viviendas de uso turístico desde un punto de vista social. Además supone una discriminación a los nuevos entrantes frente a los agentes que ya operan en el mercado, creando de esta forma una reserva de actividad para estos últimos que genera rentas extraordinarias derivadas del incremento de precio que supone la limitación de la oferta y el fortalecimiento, *ceteris paribus*, del poder de mercado de los incumbentes”. Frente a la moratoria proponen la creación de una reserva de nuevos entrantes y la formación de un mercado secundario de derechos habilitantes del alojamiento turístico.

La crítica tiene mucho de ideológica en la mala acepción del término, esto es, entendida la ideología como velo de la realidad, como sustituto de las razones por estereotipos. ¿De dónde saca la Comisión que no hay un análisis? ¿No hay análisis porque las conclusiones no avalan el discurso liberal? La moratoria no es igual a mantenimiento del *statu quo*; más bien es lo contrario, es una decisión valiente que suspende un curso de desarrollo y busca, además, invertirlo. Mantener el *statu quo* es no hacer nada y permitir por ello que los problemas -las externalidades negativas que se quiere corregir- se cronifiquen. Es el mantra del *laissez faire, laissez passer* tan del gusto de la CNMC. Tampoco es una reserva de actividad para los oferentes que ya están y, por tanto, una fuente de rentas extraordinarias. No lo es en tanto la moratoria está acotada en el tiempo y en el espacio. No se limita la instalación fuera del distrito Centro. No se veda ni la venida de turistas ni el crecimiento del sector. La moratoria, además, se produce junto a la tasa que proponemos en el apartado 2.4 y con la creación del IPRA, siendo susceptible la primera incluso de un recargo. Por lo demás, el *statu quo* está de enhoramala con la moratoria en tanto que iría acompañada con el proceso de regularización, esto es, la oferta existente de facto tendrá que *pasar por el registro* y, en consecuencia, ponerse al día en materia tributaria, de condiciones de las instalaciones, de relaciones con las respectivas comunidades de propietarios...

Por otra parte, las dos alternativas que propone la CNMC no son de recibo. ¿Cómo establecer reservas para nuevos entrantes si lo que se pretende es congelar y aun reducir el número? La creación de un mercado secundario de venta de derechos imita el fatídico ejemplo de la venta de derechos de contaminación de Kyoto. Más aun, significa contribuir a financiarizar más la burbuja, o sea, rizar el rizo después de la experiencia del boom inmobiliario.

3.3.4. DIFUSIÓN DE LA CENTRALIDAD

La concentración de la actividad en Centro alcanza cotas alarmantes, tanto más en el eje Gran Vía/Sol/Alcalá, comprensivo de los barrios de Sol y Cortes. El planeamiento urbanístico de las últimas décadas ha incidido una y otra vez en la conveniencia de impulsar otras centralidades y practicar estrategias de difusión hacia ellas de la actividad. Ese es uno de los núcleos retóricos del PGOUM'97 aun vigente.

La reducción de la complejidad funcional que pesa sobre el distrito Centro y la (re)activación de las funciones residenciales del conjunto edificado ha de ser uno de los pilares del plan especial que se plantea arriba.

3.3.5. MEDIDAS URGENTES SOBRE EL OCIO NOCTURNO

Siguiendo con lo anterior, tenemos que el distrito Centro viene desde hace décadas sufriendo de manera muy viva la incompatibilidad entre el derecho al descanso de los/as habitantes y el derecho al ocio. La explosión turística de los últimos años ha aumentado y mucho el problema. Por ello, en un documento de propuestas como el presente, el asunto no puede faltar, es inexcusable abordarlo. A continuación enumeramos las reivindicaciones que las asociaciones vecinales del distrito plantean:

- Control de las actividades ilegales ligadas al ocio y que crean malestar entre el empresariado y vecinos: lateros, locales ilegales, terrazas sin permiso, afters, falsas asociaciones culturales, pisos turísticos, botellón.
- Moratoria inmediata de la declaración responsable.
- Modelo administrativo y normativo farragoso e ineficaz que provoca la corrupción del sistema y su opacidad. (AdA, Juntas de Distrito, descoordinación de las áreas, lentitud administrativa).
- Intervención policial mejorable por la falta de recursos nocturnos, falta de medios, inexistencia de protocolos de actuación y falta de especialización.
- Brigada de intervención ambiental (medición acústica en puntos calientes durante las noches madrugadas) conectada con ordenador Ayto. y volcado a la página web de manera simultánea a la medición del ruido.
- Dotación económica e inicio inmediato de un estudio subjetivo de los efectos del ruido nocturno sobre la salud pública.

Visto el panorama actual proponemos que el Ayuntamiento actúe de forma inmediata sobre los siguientes puntos:

- Afters.
- Establecimientos cuya actividad real no es la que figura en la licencia (bares-taberna que son locales de copas, con música en muchos casos).
- Terrazas sin licencia o cuyo espacio ocupado no es acorde a la licencia concedida.
- Botellón y lateros.
- Tiendas de conveniencia donde se suministran bebidas sin tener licencia para ello.
- Falsas asociaciones culturales que actúan como salas de concierto, bares de copas...
- Club de fumadores que son afters o bares de copas encubiertos.
- Vigilancia sobre aquellos pisos que hacen fiestas continuas y que, en muchos casos, son pisos turísticos que no cumplen la legislación autonómica.
- Vigilancia sobre la entrega o colocación en vía pública de publicidad.

3.3.6. APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Finalmente, demandamos que el Ayuntamiento de Madrid aborde la situación de las promociones de apartamentos turísticos en que de facto hay un número importante de familias residentes, en ámbitos con ratios dotacionales ínfimas.

- Estudio diagnóstico.
- Plan de actuación.

ANEXO

EXAMEN DE ALGUNAS CIFRAS SOBRE LA EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN LA CIUDAD DE MADRID. SOBRE LA VIVIENDA TURÍSTICA Y SUS CONSECUENCIAS



Elaboración: Vicente Pérez Quintana
Madrid, junio 2017

INTRODUCCIÓN

En los últimos meses el Ayuntamiento de Madrid ha publicado dos estudios sobre la situación del turismo en la ciudad: *La oferta de alojamiento turístico en Madrid. Características y distribución territorial*, realizado por el Área de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS), y *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito Centro*, de la Junta Municipal de Centro.

Las principales conclusiones de ambos trabajos se resumen en los siguientes puntos:

- El turismo es una actividad que arroja un fuerte crecimiento en el total mundial. Las cifras de España, Comunidad de Madrid y ciudad de Madrid son igualmente muy notables en términos de evolución del PIB sectorial, empleo...
- En 2016, según el INE, el número de viajeros a la ciudad de Madrid superó los 9 millones de personas, con un crecimiento del 1,7% sobre 2015. En el primer cuatrienio de 2017, el incremento sobre el mismo periodo de 2016 era un 4%.
- El reparto entre visitantes extranjeros y residentes en España viene siendo 50/50.
- En 2015, la oferta turística de la ciudad, sin contar los pisos-viviendas, constaba de 1.147 establecimientos, con 54.134 habitaciones. El 70% de las habitaciones pertenecía a hoteles.
- Desde el inicio de la centuria, la capacidad de la dotación hotelera ha aumentado mucho, incluso en los años de la crisis: entre 2004 y 2015 se duplicó el total de habitaciones.
- La oferta está muy concentrada territorialmente. Centro absorbe más de un tercio de las habitaciones, seguido por San Blas (al que se puede sumar Barajas) y Salamanca. El dominio del dúo centro-entorno del aeropuerto es aplastante.
- En el caso del distrito Centro se observa cómo se produce una especial concentración en los alrededores de Gan Vía, Alcalá, Puerta del Sol, Atocha... Sobre el plano se aprecia que la oferta se acumula dentro de una elipse, cuyo eje largo va desde la plaza de España a la glorieta de Atocha, mientras el eje corto va desde la plaza Mayor al primer tramo de la calle Fuencarral.
- Se ha de subrayar el peso creciente de algunas nuevas tipologías, como la de los apartamentos turísticos, muy concentrada en San Blas y, en particular, en antiguas localizaciones industriales del barrio de Rejas (Las Mercedes, alrededores de la fábrica de Pegaso...).
- Pero la nueva tipología que ha registrado un crecimiento exponencial es la de las viviendas turísticas. No hay cifras oficiales, sino que las estadísticas que se manejan se forman a partir de la información de las plataformas *peer to peer*. De una oferta muy reducida en 2010, se ha pasado, solo en el distrito Centro, a más de 10.000 viviendas publicitadas en las principales plataformas p2p, sumando ofertas de viviendas completas y viviendas que ofrecen solo habitaciones (privadas o compartidas). Se calcula que en 2016 las reservas en el distrito Centro gestionadas por Airbnb pudieron rebasar las 90.000 y más de 200.000 personas alojadas. Sobre 2015 ello supone

incrementos del 35%. A su vez, respecto de los totales de Madrid nos encontramos con cuotas de absorción en el entorno del 70%, repartiéndose el resto mayoritariamente entre los distritos limítrofes.

- El perfil de los arrendadores es muy variado: desde familias que alquilan su residencia habitual en fines de semana o periodos vacacionales hasta, cada vez más, empresas y multipropietarios.
- Por otra parte, el perfil de los inquilinos es el de turistas que demandan mayor independencia y/o capacidad de autoorganizarse, así como personas con menor nivel de renta.

El aumento del número de turistas, junto con el incremento de la oferta turística, más la aparición de nuevas tipologías de alojamiento, así como la concentración del fenómeno en el centro de la ciudad, están generando o pueden generar problemas de muy diversa índole. Así, los citados informes mencionan:

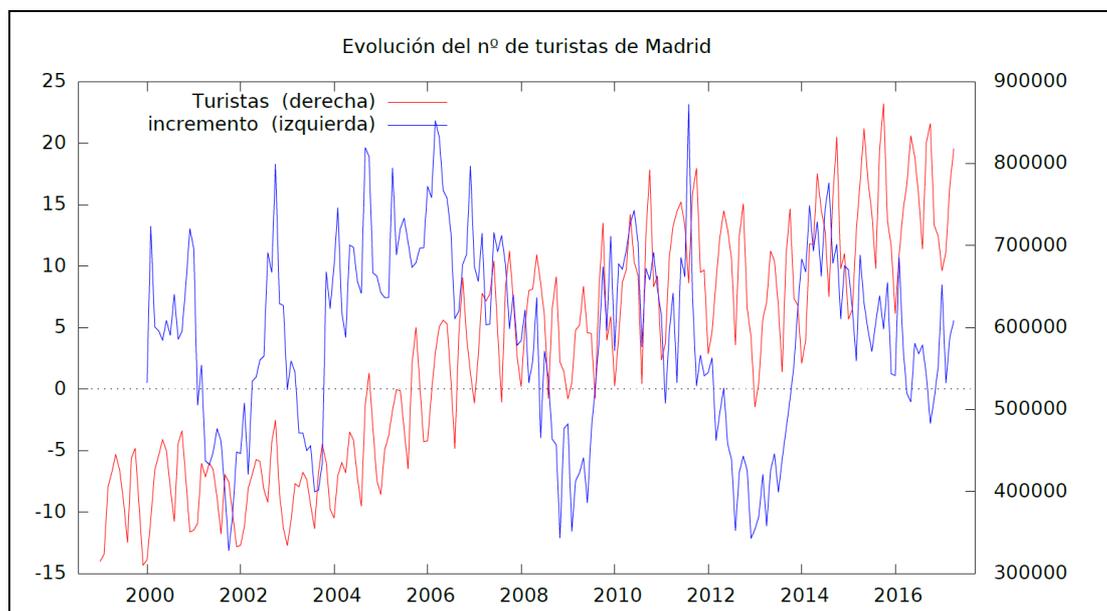
- Elevación de los alquileres y reducción del parque de viviendas alquilables como residencia habitual.
- Desplazamiento de la población residente (*gentrificación*).
- Deterioro de la convivencia ciudadana: ruido, suciedad, presión sobre las zonas comunes de los edificios...
- Sensación de inseguridad.
- Conversión del centro en una especie de parque temático.
- Crecimiento de la economía sumergida.

Estas consecuencias negativas actuales o potenciales exigen más controles, planeamiento y normativa. Buena parte de las competencias recaen en las CC AA. La madrileña ha reaccionado con retraso e incluso el decreto que regula las viviendas turísticas cuenta con una sentencia judicial desfavorable en la fijación de un mínimo de días. El ayuntamiento, por su parte, tiene pocas competencias, muy acotadas en el ámbito de la aplicación de las normas urbanísticas y, además, carece de los medios necesarios para ejercer sus funciones de vigilancia de la disciplina urbanística.

En las páginas que siguen nos detenemos en considerar algunas de las cuestiones que acabamos de resumir.

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA

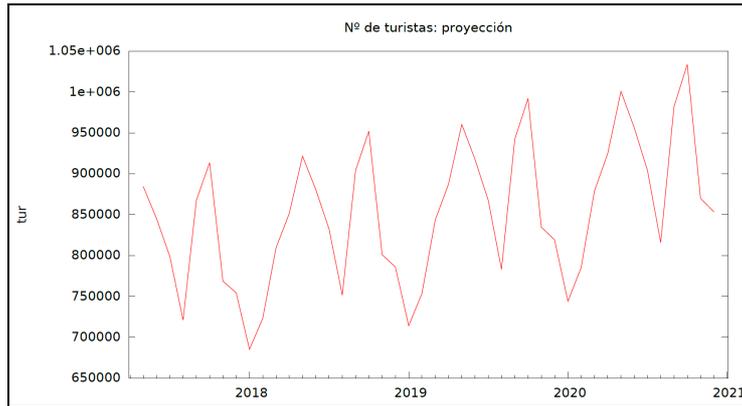
La gráfica de la evolución del número de turistas de la ciudad muestra que éste tiene un componente estacional muy acusado y que a partir de 2004, con ligeras interrupciones en 2009 y 2013, la tendencia aumenta de forma clara. La mayor afluencia se produce en los meses primaverales (de abril a junio) y a inicios del otoño (septiembre y octubre), frente a los meses invernales (de diciembre a febrero). En 2014, la evolución experimenta una recuperación muy acelerada, saliendo de la caída de 2013, y luego las tasas de crecimiento se moderan paulatinamente. Fijando la atención en los últimos tiempos, se observa que mensualmente visitan la ciudad del orden de 900.000-700.000 personas en temporada alta y baja, respectivamente.



Fuente: Banco de Datos (Ayunt. Madrid) y elaboración propia. Incremento (en %) sobre mismo mes del año anterior.

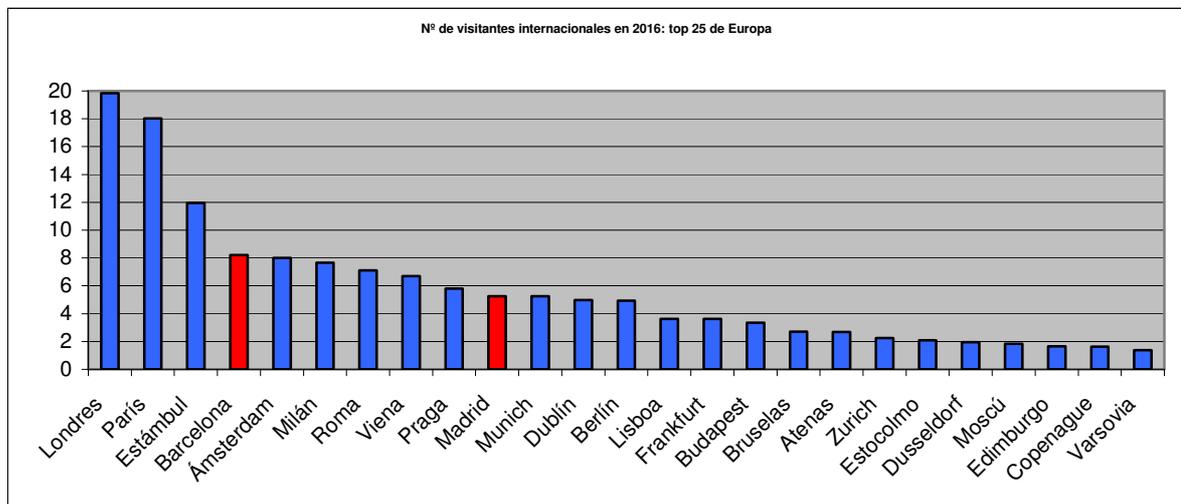
Podemos hacer el ejercicio de proyectar la serie sobre los próximos años. Para ello vamos a aplicar el modelo ARIMA de Box y Jenkins¹⁷, que arroja los resultados que reflejamos en el siguiente gráfico para el escenario de diciembre de 2020. La proyección estima, para 2017, un total de 9,5 millones de visitantes, acercándose a los 10 millones en 2018 y a los 10,8 millones en 2020. Por tanto, anteponiendo la cautela que merece todo tipo de proyecciones, tanto más cuanto nos alejamos en el tiempo, cabe esperar que, en un horizonte de corto-medio plazo, el volumen de turistas de Madrid seguirá aumentando en cifras absolutas y relativas muy significativas. En perspectiva tenemos que en temporada alta, en no mucho tiempo, se rebasará el millón de visitantes mensuales, mientras que en temporada baja se superará los 850.000.

¹⁷ No tenemos tiempo ni espacio para detallar el cálculo aquí, toda vez que el objeto del presente trabajo no es estudiar la demanda turística de la ciudad ni su proyección. Valga con especificar los detalles más relevantes aplicados con el programa Gretl: modelo ARIMA (0,1,1)(0,1,1)₁₂, transformando los valores de nº de turistas en su logaritmo natural. En notación comprimida es $\Delta\Delta_{12}\ln_turistas=0.375(L)0.524(L^{12})a$. Las pruebas de diagnóstico del modelo dan resultados aceptables.



Fuente: Estimación propia

Por otra parte, Madrid, al contrario que Barcelona, ocupa lugares discretos en el ranking de ciudades turísticas del mundo. El municipio está en el puesto 22 de la ordenación elaborada por Mastercard en 2016¹⁸, tomando el número de visitantes internacionales (no residentes en el país de destino), mientras que Barcelona se coloca en el puesto 12. Madrid está muy lejos de las dos grandes capitales europeas (Londres y París), que casi cuadruplican los volúmenes de la capital española. Pero también está claramente rezagada respecto de Ámsterdam, Milán, Roma o Viena. Parece claro que hay mucho margen para crecer, acercándose a Barcelona.



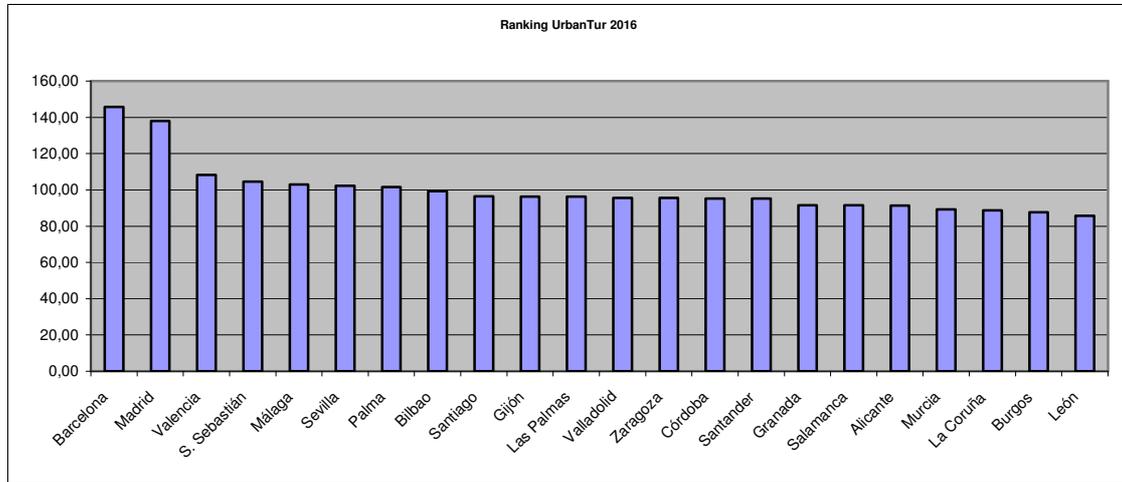
Fuente: Mastercard (GDCI 2016). En millones.

Por otra parte, en un estudio recientemente publicado por Exceltur¹⁹, Madrid ocupa el segundo puesto en el ranking global de competitividad, ligeramente por detrás de Barcelona, pero muy por delante del resto de ciudades españolas evaluadas. Se produce una acusada correlación con el tamaño demográfico, de modo que las ciudades mejor puntuadas son las grandes y en el polo opuesto

¹⁸ Global Destination Cities Index.

¹⁹ Monitor de Competitividad Turística de los Destinos Urbanos Españoles.

están las pequeñas. Las excepciones a la regla las ofrecen San Sebastián y, en menor medida, Santiago de Compostela, con sendas valoraciones superiores a las que les corresponderían por tamaño, frente a Zaragoza, con una nota baja.

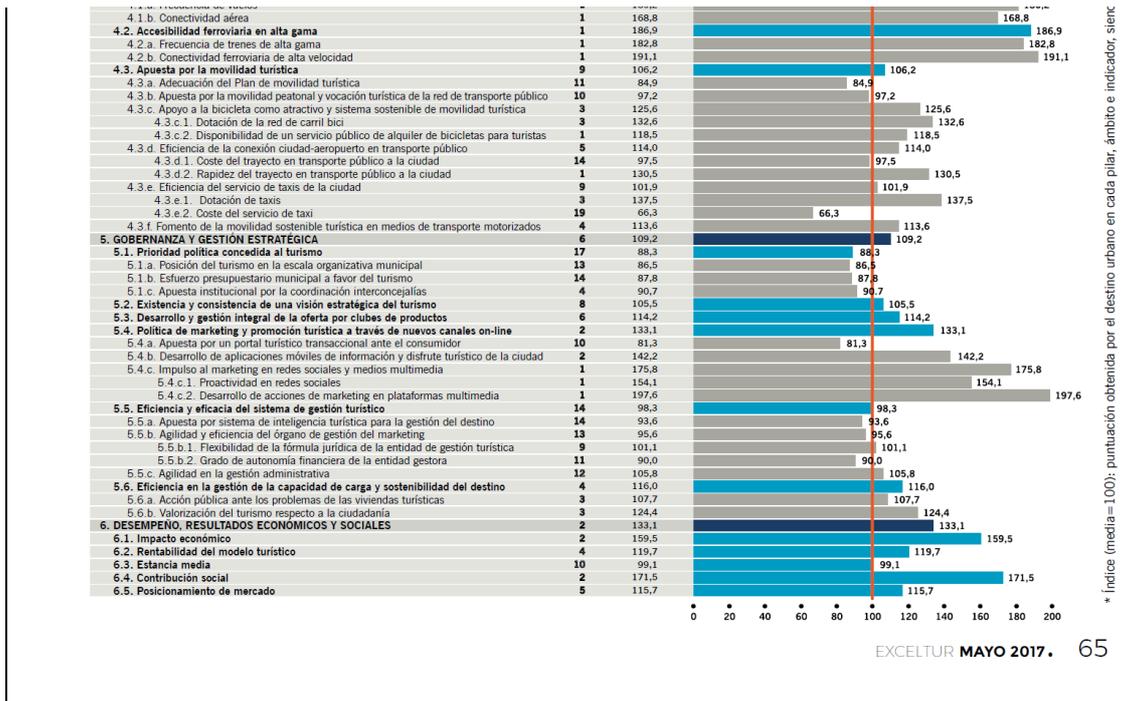


Fuente: Exceltur (UrbanTur 2016).

El índice se forma a partir de seis pilares. Madrid puntúa la primera en dos de los seis: *accesibilidad y movilidad* y *capacidad de atracción de la oferta de productos de negocios*. En cambio, obtienen un resultado discreto en *gobernanza y gestión estratégica*. Se reproduce a continuación la ficha completa de la ciudad.

POSICIÓN COMPETITIVA RELATIVA POR PILARES, ÁMBITOS E INDICADORES DE MADRID FRENTE A LOS DEMÁS DESTINOS URBANOS							
	RANKING GLOBAL AGREGANDO TODOS LOS INDICADORES	RANKING POR CADA UNO DE LOS PILARES	RANKING POR CADA UNO DE LOS ÁMBITOS INTERMEDIOS	RANKING POR CADA UNO DE LOS INDICADORES	MEDIA DE LOS DESTINOS URBANOS POR INDICADOR = 100	N.A. NO PROCEDE EL CÁLCULO DEL INDICADOR	N.D. NO SE DISPONE DE INFORMACIÓN
	POSICIÓN	MEDIA=100					
RANKING GLOBAL	2	138,0					
1. CAPACIDAD DE ATRACCIÓN DE LA OFERTA DE PRODUCTOS DE OCIO	2	154,2					
1.1. Atractivo de los grandes iconos de turismo cultural	2	163,6					
1.2. Posicionamiento en líneas de producto de turismo lúdico	2	144,7					
1.2.a. Turismo de shopping	1	142,3					
1.2.a.1. Posicionamiento comercial en turistas de alto gasto	1	140,4					
1.2.a.2. Libertad de apertura comercial	1	144,1					
1.2.b. Turismo familiar	2	140,2					
1.2.c. Turismo de grandes eventos y fiestas de interés turístico	4	104,1					
1.2.c.1. Celebración de grandes eventos musicales	3	117,8					
1.2.c.2. Celebración de eventos artísticos, culturales y deportivos	n.d.	n.d.					
1.2.c.2. Atractivo de tradiciones y fiestas populares	9	90,4					
1.2.d. Turismo gastronómico	2	169,3					
1.2.e. Turismo de cruceros	n.a.	n.a.					
1.2.e.1. Atractivo de la oferta de cruceros	n.a.	n.a.					
1.2.e.2. Atractivo de la ciudad como puerto base de origen	n.a.	n.a.					
1.2.f. Turismo playa	n.a.	n.a.					
1.2.g. Turismo idiomático	1	167,8					
1.2.g.1. Desarrollo de centros para el aprendizaje del español	1	163,4					
1.2.g.2. Atractivo de la formación universitaria para extranjeros	2	172,1					
2. CAPACIDAD DE ATRACCIÓN DE LA OFERTA DE PRODUCTOS DE NEGOCIOS	1	191,3					
2.1. Dinamismo empresarial	1	195,1					
2.2. Resultado de la actividad de ferias, reuniones y congresos	1	189,0					
2.2.a. Afluencia asociada a las ferias profesionales	1	182,0					
2.2.b. Afluencia asociada a la celebración de reuniones y congresos	1	196,0					
2.3. Cualificación de la oferta de alojamiento y restauración	1	189,9					
2.3.a. Dotación de hoteles de alta categoría	1	181,3					
2.3.b. Dotación de restauración de categoría alta	1	198,4					
3. CONDICIONANTES COMPETITIVOS DEL ENTORNO URBANO Y DE LA VIDA LOCAL	2	113,1					
3.1. Condicionantes competitivos del entorno urbano	17	95,0					
3.1.a. Cualificación de espacios públicos para el turismo	2	126,0					
3.1.a.1. Dotación de zonas verdes	1	149,1					
3.1.a.2. Dotación de zonas wifi de acceso gratuito	6	102,8					
3.1.b. Atractivo de los espacios públicos	18	77,6					
3.1.c. Calidad del medio ambiente urbano	20	81,3					
3.1.c.1. Calidad del aire	19	72,4					
3.1.c.2. Eficacia en el tratamiento de residuos	13	90,2					
3.2. Condicionantes competitivos del estilo de vida local	2	131,2					
3.2.a. Reputación interna de la ciudad	1	161,3					
3.2.b. Atractivo del estilo de vida percibido por los turistas	3	125,8					
3.2.c. Fomento de la excelencia educativa	2	155,3					
3.2.d. Seguridad ciudadana	17	82,5					
4. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	1	155,9					
4.1. Accesibilidad aérea	1	174,5					
4.1.a. Frecuencia de vuelos	1	180,2					

to la media para cada uno de ellos igual a 100.



Según la tabla, Madrid es muy potente en turismo de negocios, gastronómico, cultural, de compras. Tiene una buena infraestructura de alojamiento y restauración y está muy bien comunicada con el exterior. En cambio, es débil en marketing y promoción y gestión administrativa. Ofrece además un espacio público insuficientemente atractivo y de mala calidad (contaminación atmosférica), así como puntúa bajo en seguridad ciudadana. Existe un amplio margen de mejora en varios aspectos. En la medida que se haga esa andadura, la demanda subirá con más ritmo.

CAPACIDAD DE CARGA

La afluencia masiva de visitantes pone en cuestión la capacidad de soportar la carga, sin resentirse, por parte del lugar de destino. Las premisas son que el turismo, cuando menos, no suponga impactos negativos sobre el medio físico, el medio ambiente, la estructura económica, la estructura social, la convivencia, la (auto)percepción... La perspectiva centra la atención en la ciudad y su gente, pero cabría añadir que también son relevantes los impactos negativos vistos desde los/as propios/as turistas.

El negocio turístico es especialmente propenso a los comportamientos de la economía de casino y, por tanto, su dinámica es muy susceptible a la formación de burbujas. Así, un lugar sufre, en una primera etapa, un crecimiento exponencial de la demanda y la oferta, pero es víctima de su propio éxito, tanto que los agentes promotores, antes que poner reglas, controles, cautelas, acaban matando la gallina de los huevos de oro.

Esa imagen es el vivo retrato de que la capacidad de carga se superó mucho antes.

Sería muy sencillo trabajar con el concepto si se contara con una fórmula matemática que fijara el volumen óptimo de visitantes, como se establece el aforo máximo de un recinto. Pero el concepto es más complejo y cualitativo que un indicador numérico. Tendremos la certidumbre de que se está golpeando el techo cuando en determinados aspectos las cosas chirrían.

Visto desde las asociaciones vecinales, esa situación se dará (o se empezará a dar) tan pronto como se produzcan fricciones en el par residente/visitante. Dicho de una forma muy primaria y con pocas matizaciones, el turismo urbano en un sentido concreto exige *vender la ciudad* y, por tanto, moldearla como una mercancía o como una caja de mercancías. Ese movimiento da preeminencia a la dimensión del valor de cambio en detrimento del valor de uso o, si se prefiere, encorseta a éste en función de aquél. La adaptación de la ciudad al turismo pasa por subrayar los atractivos, los reclamos... De ahí que puedan desencadenarse dinámicas y hechos que chocan con la población residente, tales como la masificación de determinados ámbitos, el incremento de los precios de venta y alquiler de los inmuebles, el aumento de la contaminación acústica, el deterioro de la convivencia social, la superespecialización funcional de algunos barrios, el deterioro del espacio construido público y privado...

En los apartados que siguen nos detenemos en algunas de estas cuestiones.

INCREMENTO DEL ALOJAMIENTO

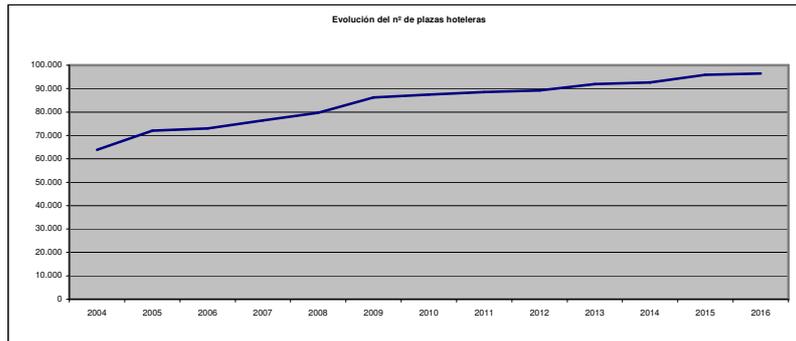
El análisis de la oferta de alojamiento conviene hacerlo diferenciado entre la oferta hotelera y la de pisos turísticos. Entre ambas hay una divergencia material y conceptual evidente y, por otra parte, las estadísticas oficiales sobre los segundos son muy malas, por lo que sería erróneo casarlas sin más con las mismas estadísticas referidas a la oferta hotelera.

Oferta hotelera

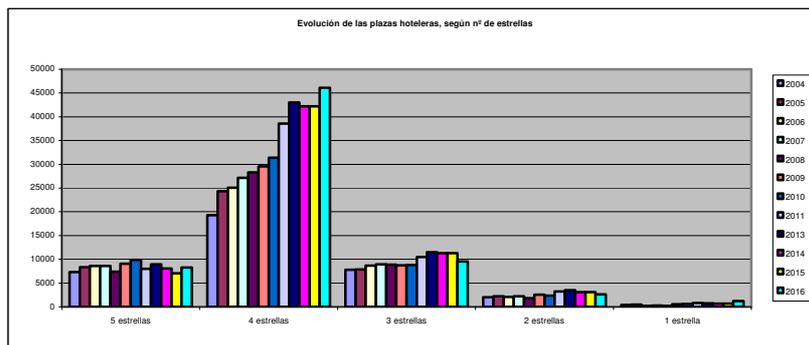
En 2016, según datos de la Dirección General de Turismo de la CM, había en la ciudad 1.124 establecimientos²⁰, que representaban el 60% del total existente en la Comunidad de Madrid. Se produjo un fuerte salto a principios de los 2000 y de 2004 en adelante tiene lugar un incremento anual moderado. En términos de plazas, se observa que Madrid alcanza ya las 96.500, con un crecimiento acelerado en la primera década de los 2000, que luego se moderó algo en la segunda década. En el último cuatrienio (2013-2016), el total de plazas subió en unas 7.300, a razón de más de 1.800 anuales.

La evolución de la oferta está muy determinada por el segmento de los hoteles, que absorben el 70% del total de las plazas. Pero los crecimientos más espectaculares se producen en los grupos de los aparthoteles y de los apartamentos turísticos, aparte la figura nueva de los hostel. El crecimiento de los dos primeros ha cesado, incluso las plazas en los aparthoteles ha descendido en los últimos años. Entre los hoteles sobresale la evolución de los de cuatro estrellas, mientras que los de cinco estrellas incluso han registrado una significativa disminución de 2010 para acá.

²⁰ Incluye hoteles, aparthoteles, apartamentos turísticos, hostales, pensiones, casas de huéspedes y hosterías.

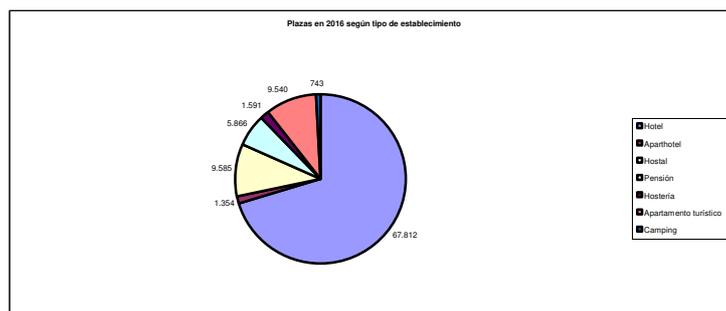


Fuente: DGT de la CM



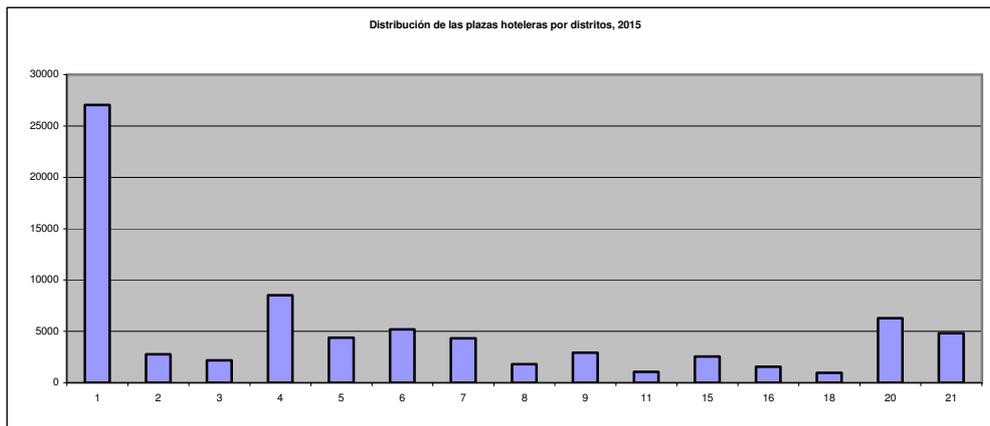
Fuente: Banco de Datos, Ayunta. de Madrid. Solo hoteles.

El dominio de los hoteles en la oferta es aplastante (7 de cada diez plazas), seguidos a mucha distancia por los apartamentos turísticos. En particular, los hoteles de 4 estrellas suman el 48% del total de la oferta hotelera. Si se considera esta última, más las plazas de lujo (5 estrellas), más la oferta de alta gama en aparthoteles, resulta que el 58% de las plazas hoteleras de la ciudad están en el escalafón alto de la escala de categorías.



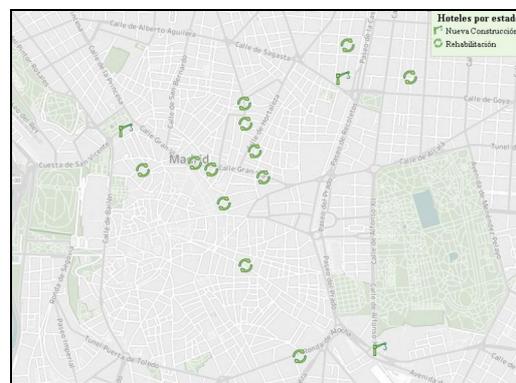
Fuente: Banco de Datos (AM)

La distribución territorial de la oferta hotelera está enormemente desequilibrada. Centro absorbe el 36% del total, secundado a mucha distancia por los distritos de Salamanca, San Blas y Barajas. La mapificación de los establecimientos muestra una extraordinaria concentración dentro de la mencionada elipse con el eje largo que va de plaza de España a glorieta de Atocha. Asimismo, destacan los ejes de La Castellana, la A-2 en Rejas, la avda. de Logroño/M-111 y la A-6.



Fuente: Banco de Datos (Ay. Madrid). Se cuenta solo las plazas en hoteles, apartoteles, hostales y pensiones. Hemos suprimido los distritos con cifras irrelevantes o cero.

Según un estudio de CBRE, en agosto de 2016, estaban en construcción o rehabilitación unos 15 hoteles. Como se aprecia en el mapa siguiente, reproducen la concentración en la elipse. A estos hay que añadir proyectos estrella como los de la cadena Riu en el edificio España, del Real Madrid en el Bernabéu o el de la Casa de la Carnicería. Entre ellos, varios serán hoteles de 5 estrellas, cuyas magnitudes parecen recuperarse en los últimos tiempos. La superspecialización de la plaza España es manifiesta.

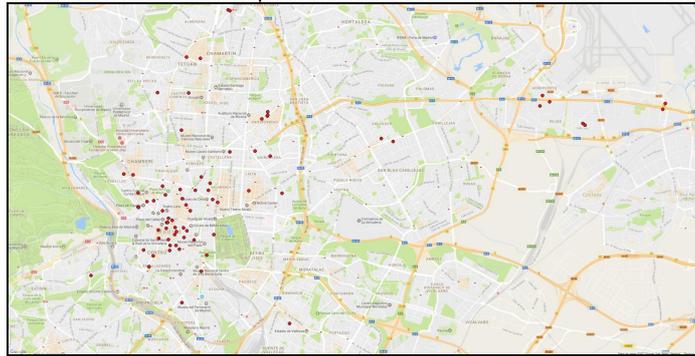


Fuente: www.hosteltur.com

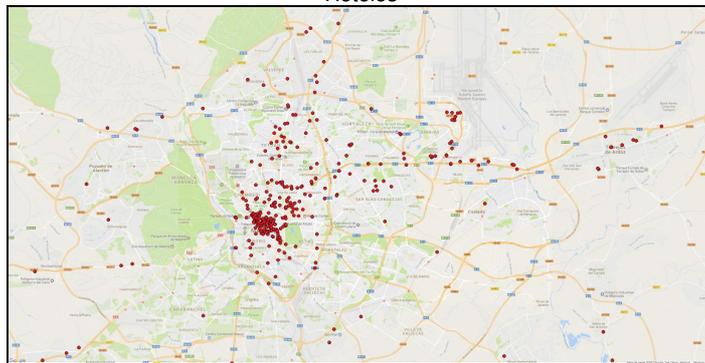
Así pues, el distrito Centro no solo concentra un buen trozo del pastel, sino que crece a buen ritmo. Entre 2004 y 2015, las plazas crecieron un 40%, y un 26% desde 2010. También registran fuertes incrementos distritos como Fuencarral y Villa de Vallecas, que partían de volúmenes muy bajos. En ambos se ha hecho notar la progresión de los nuevos barrios (Ensanche de Vallecas y Las Tablas). Pero los incrementos más notables se han dado en San Blas y Barajas, impulsados por la proximidad del aeropuerto y, en el caso del primero, de la que habría sido la sede de las olimpiadas.

Localización de los establecimientos

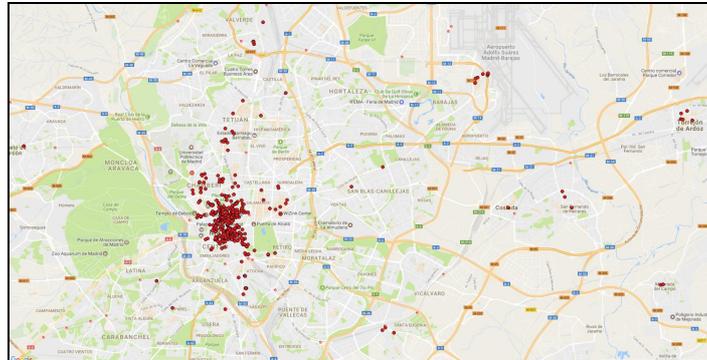
Apartamentos turísticos



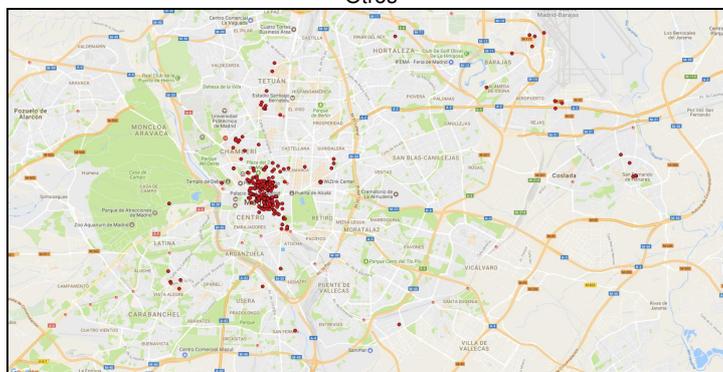
Hoteles



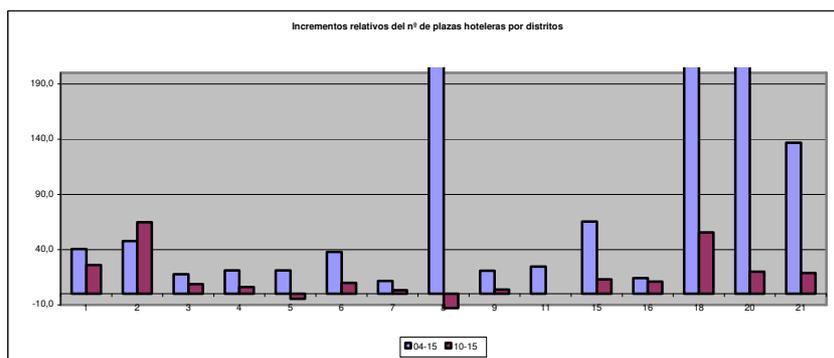
Pensiones



Otros



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Instituto de Estadística de la CM



Fuente: Elaboración propia a partir del Banco de Datos (Ayun. Madrid).

Por lo que respecta a los apartamentos turísticos se observa que son la única tipología que rompe la pauta de concentración en el centro. En 2016, según el registro de Establecimientos Turísticos de la CM, había 87, con un total de 9.542 plazas. De ellas, alrededor de un tercio estaban en San Blas, concretamente repartidas entre el polígono de las Mercedes y los alrededores de la fábrica Iveco/Pegaso, sobre antiguos suelos de uso industrial. En la periferia, asimismo, acogen volúmenes significativos el Ensanche de Vallecas y el eje de la A-6. Aun así, es relevante el número de plazas de centro (1.639) e incluso de Chamartín y Salamanca.

Por otra parte, la simple inspección ocular muestra que un buen número de las plazas en apartamentos turísticos, en realidad, no son tales, sino que están destinadas a residencia permanente de unidades familiares. Las estimaciones realizadas en el estudio de DUS (*La oferta de alojamiento...*) son muy reveladoras. De un total de 84 establecimientos, constata que hay población empadronada en 63. En particular, en San Blas, de 14 establecimientos hay población empadronada en 11. En su momento, en 2007, después de una larga campaña de denuncias de la FRAVM, el Ayuntamiento de Madrid tuvo que cortar en seco la proliferación de los apartamentos turísticos, toda vez que eran un coladero de viviendas encubiertas.

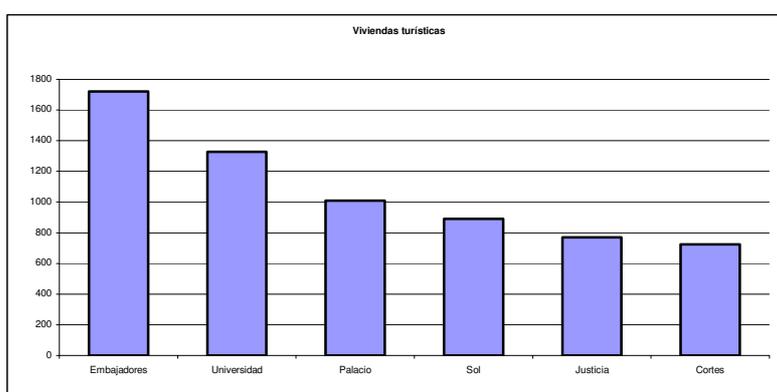
Oferta de viviendas turísticas

Según la Dirección General de Turismo de la Comunidad de Madrid, en el municipio había 960 viviendas turísticas en 2015 y 2.000 en 2016. En el resto de la región se contaban poquitas más.

Pues bien, un rápido recorrido por las principales plataformas p2p que comercializan el alquiler de pisos turísticos muestra que el volumen es superior a 17.000. En efecto, solo Airbnb, la más grande, oferta 12.775, según la web de Inside Airbnb, o 13.130, en junio de 2017, según la web de Airdna. De las primeras, 7.700 son viviendas completas y el resto son viviendas en que se oferta alguna habitación (4.856 con habitación libre y 228 con habitación compartida). Otras webs (Windu, Flipkey, Rentalia, Homeaway, Housetrip, Niumba, Be-Mate, Only apartments, Vacaciones-espana...) suman unas 8.000 viviendas, a las que habría que añadir las ofertadas fuera del circuito de las plataformas (comercialización directa, *face to face*...). Habrá muchos

El examen muestra otro detalle interesante. En los distritos interiores a la M-30, la oferta total está dominada por el alquiler de pisos completos. En la periferia, por el contrario, es más frecuente el alquiler de habitaciones. En particular, en Centro, la primera modalidad representa el 72% de la oferta total del distrito, mientras que en la periferia esa proporción se mantiene por debajo del 40%, salvo en Carabanchel.

La mayor concentración se produce en dos barrios: Embajadores y Universidad, que totalizan alrededor de un cuarto de la oferta declarada de Airbnb en toda la ciudad.



Fuente: Inside Airbnb, captura 08/06/2017.

Si es difícil establecer la cifra de pisos turísticos en oferta, mucho más lo es medir el volumen en términos de plazas.

Un estudio de Exceltur²¹ calculaba que las mismas ascendían en 2014 a 40.319, lo que arrojaba del orden de 5 plazas por piso. Si suponemos que la media de plazas por piso completo es de 6 y que la media de plazas por piso que solo alquila habitaciones (libres o compartidas) es de 2, entonces la media global viene siendo de 4,4, tomando la distribución de Airbnb. El valor de 5, por tanto, es bastante verídico. Pero, en realidad, a falta de regulación legal, ¿cuál es el aforo de una vivienda? Más que de un número concreto, cabe pensar aquí en un intervalo flexible. Por otra parte, cualquier cantidad debe ser corregida considerando que un número muy alto de las viviendas turísticas solo están disponibles un cierto número de días al año, por ejemplo, solo los fines de semana. Sin hacer esta corrección, el volumen actual de plazas en pisos oscilará alrededor de 85.000 (5 x 17.000), frente a las 96.500 de las plazas hoteleras. Pero, a efectos de comparación, hay que considerar que las segundas están disponibles todo el año, mientras que las primeras lo están una fracción del año.

En la web de Inside Airbnb se accede a una tabla excel que detalla información de las evaluaciones de los pisos que hacen los turistas después de ocuparlos.

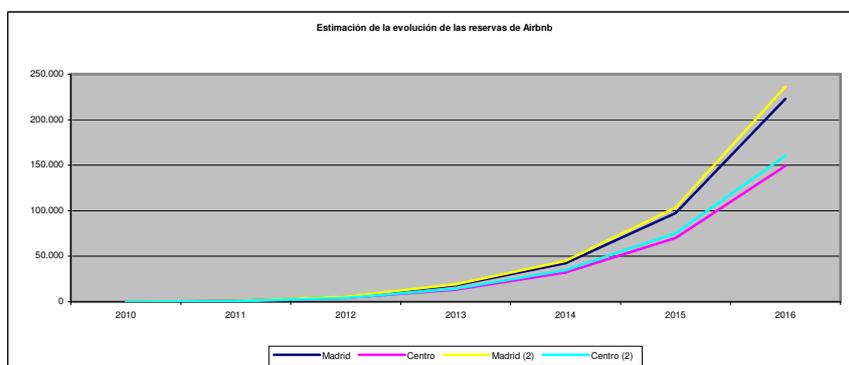
²¹ Exceltur: *Alojamientos turísticos en viviendas en alquiler: impactos y retos asociados*, junio de 2015.

A fin de explotar los datos, hemos diseñado un modelo que permite estimar de manera aproximada las reservas anuales. La validez de las estimaciones, al realizarse sobre un modelo, es solo aproximada, dependiendo la calidad de las mismas de la verosimilitud de los supuestos de partida. En particular, suponemos 1) que por cada evaluación se producen 1,5 reservas (el equivalente a que dos tercios de las reservas hacen constar su valoración del piso en la plataforma), 2) que la distribución de las evaluaciones-reservas de cada piso es uniforme a lo largo del tiempo y 3) que el comportamiento en cuanto a reservas de los pisos que no cuentan con evaluaciones es similar al de los pisos que si las tienen. Los sesgos previsibles de los supuestos sobre los resultados son: el primero, es muy prudente (es probable que haya menos evaluaciones por reserva); el segundo, quizá prima los primeros años sobre los posteriores; y el tercero, da algo más de peso a las reservas sin evaluaciones. De las tres fuentes de desviación, con mucho la más importante es la primera. Por ello se ha trabajado también con un segundo escenario, en el que se suponen 2 reservas cada evaluación. Los resultados se reflejan en la siguiente tabla. Para el cálculo del número de personas se ha supuesto una media de 2,4 personas por reserva.

Estimación de la evolución de las reservas de Airbnb								
	Madrid (1)		Centro (1)		Madrid (2)		Centro (2)	
	Reservas	Personas	Reservas	Personas	Reservas	Personas	Reservas	Personas
2010	102	245	69	165	108	259	74	178
2011	985	2.363	794	1.906	1.042	2.501	854	2.050
2012	5.373	12.896	4.042	9.700	5.686	13.646	4.346	10.430
2013	18.097	43.432	13.487	32.368	19.150	45.960	14.502	34.805
2014	42.448	101.874	32.120	77.089	44.918	107.803	34.538	82.891
2015	97.622	234.293	70.243	168.583	103.304	247.930	75.530	181.272
2016	223.167	535.602	149.343	358.423	236.156	566.774	160.584	385.402
2017(*)	213.899	513.357	134.857	323.658	226.348	543.235	145.008	348.019

Fuente: Estimación propia. (1) y (2) Escenarios 1 y 2. (*) A abril de 2017.

La evolución de las reservas es la propia de un nuevo producto en la fase de arranque: arroja un crecimiento exponencial, que pasado un tiempo se va moderando. Una incógnita muy relevante es determinar cuánto tiempo durará esta fase. Salvando el primer tramo, se observa que el volumen entre 2013 y 2016 más que se duplica año a año.

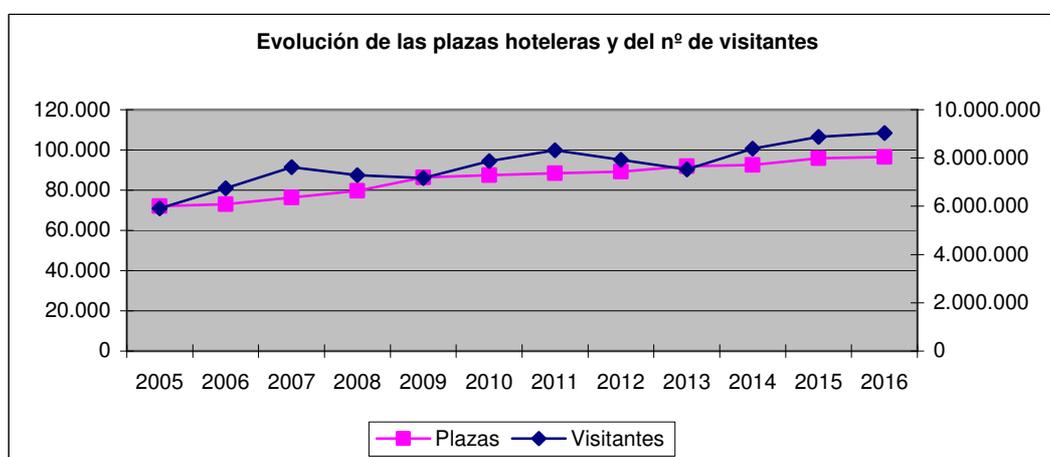


Fuente: Estimación propia

Si el volumen precedente de reservas es incrementado en un 30% para incluir la demanda de las plataformas competidoras de Airbnb, se tiene que en 2016 entre 696.000 y 737.000 personas se alojaron en pisos turísticos. De tal modo, la cuota de mercado oscilaría en torno a un 8%, tomando el índice con la debida cautela en tanto nos movemos en un terreno muy especulativo.

Oferta/demanda de plazas

Como se ha visto más arriba, la cantidad de visitantes de la ciudad ha progresado con fuerza en los últimos años y todo apunta que lo seguirá haciendo en los próximos. Al mismo tiempo ha evolucionado la oferta de plazas hoteleras. Las dos variables han seguido curvas casi paralelas, con un muy ligero rezago de la oferta respecto de la demanda. Se mantiene aproximadamente la proporción de una plaza cada cien visitantes.



Fuente: Banco de Datos (AM). En plazas se contabilizan también las correspondientes a los apartamentos.

La novedad está en que en el lado de la oferta ha surgido un nuevo proveedor de plazas, el paquete de los pisos turísticos. En apenas un lustro, al sector hotelero le ha salido un competidor con una enorme capacidad de expansión, que no ha tocado techo ni es fácil adelantar dónde está ese techo.

En efecto, las plazas en pisos aumentarán tanto porque se añadirán nuevas viviendas al circuito como porque es previsible que crezca el número de días de disponibilidad anual de las viviendas y habitaciones ofertadas. Solo la regulación del subsector y la intervención de las administraciones (fiscal, regional, municipal) podrán detener o moderar los ritmos de evolución.

Aparte la cuestión acerca del crecimiento más o menos descontrolado de la oferta de plazas en viviendas turísticas, surge otra cuestión inquietante. Si el volumen total de plazas (hoteleras, en apartamentos y en pisos) crece más aprisa que la demanda, ¿no se estará gestando una burbuja? La comparación de las fotos de 2010 y 2016 es elocuente. En el primero había del orden de 1,1 plazas cada cien visitantes y en 2016 la misma ratio era de 1,6.

Plazas/visitantes en 2010 y 2016		
	2010	2016
Plazas hoteleras	87.400	96.500
Plazas viviendas		48.000
Total plazas	87.400	144.500
Visitantes	7.871.178	9.033.228
Ratio: plazas hoteleras cada cien visitantes	1,11	1.07
Ratio: plazas totales cada cien visitantes	1.11	1.6

Fuente: Banco de Datos y elaboración propia. El nº de plazas en viviendas se ha corregido sustancialmente para considerar que muchas de ellas no están disponibles todo el año.

El aumento de la ratio debería traducirse en un descenso del grado de ocupación de las plazas del sistema, a igual promedio de pernoctaciones por visitante (el mismo se mantiene año tras año en 2). Las estadísticas oficiales no reflejan este hecho toda vez que no manejan el volumen de plazas en pisos. La oportuna inclusión pudiera tener la consecuencia de bajar la tasa efectiva en 10 y más puntos porcentuales. Pero, a la vez, cabe considerar que es posible que el fenómeno de los pisos turísticos arrastre un subrecuento del número de visitantes reales, lo cual atenuaría la disminución de la intensidad de la ocupación.

Por otra parte, la consecuencia de un exceso de capacidad no necesariamente desemboca en el estallido de la burbuja, sino que bien puede conducir a un redoblado esfuerzo para traer más visitantes. Esa estrategia se suele abordar por la vía de bajar los precios y la masificación.

IMPACTO SOBRE LOS ALQUILERES

En hipótesis, cabe esperar que el destino de un paquete abultado de viviendas al arrendamiento turístico ejerza un efecto inflacionista sobre las rentas de alquiler en general y, al tiempo, que reduzca el stock de viviendas en el mercado residencial.

El estudio *Análisis del impacto...* concluye que "... si bien existen indicios de una relación entre la actividad de las VUT y la variación del precio del alquiler, dicha relación es difícil de cuantificar y precisar"²².

Vayamos por partes.

Disminución del parque de viviendas disponibles

Es una constatación trivial que si aumenta el volumen de viviendas destinadas al alquiler turístico, entonces se reducirá el paquete de viviendas disponibles para el alquiler residencial. Aun así hay que tener en cuenta que la relación no es tan mecánica, pues es probable que un cierto número de los pisos turísticos en ningún caso fueran ofertados para residencia permanente. Además es necesario segregar las unidades que se alquilan a turistas completas y las que alquilan solo habitaciones. En el segundo caso se complementa la función residencial con la turística.

²² *Análisis del impacto...* Pgna. 44.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2011, a noviembre de ese año, en la ciudad había 1.530.957 viviendas, de las cuales, 1.320.531 se clasificaban como principales, 57.325 eran segundas residencias y 153.100 estaban vacías. Por tanto, los pisos turísticos sobre el total del parque y sobre la bolsa de principales tenían poca importancia. En cambio, sí alcanzaban proporciones significativas sobre sendas categorías de viviendas no principales.

Ahora bien, la incidencia de los pisos sobre el caserío se hace notar especialmente en el distrito Centro. Fuera de él el efecto es irrelevante o muy reducido, salvando algunos ámbitos colindantes de Arganzuela, Chamberí y Salamanca. En 2011, según el Censo, las viviendas totales del distrito eran 86.795: 70.500 principales, 5.095 secundarias y 11.200 vacías. Tomando las viviendas turísticas ofertadas en la plataforma de Airbnb en 2017, la tasa de afección alcanza un 7,5% del parque total, que puede elevarse a un 10%, como mínimo, si se incluyen las viviendas ofertadas en otras plataformas y que no se anuncian en la de Airbnb, del orden de 10 veces más que en el total de la ciudad. Los pisos turísticos superan ampliamente la bolsa de segundas residencias del Censo. Pero, a los efectos del estudio del impacto sobre el alquiler residencial, el dato más significativo es que solo las viviendas completas anunciadas en la plataforma de Airbnb equivalen al 40% de las viviendas vacías del Censo. No es exagerado estimar que esa proporción se va a más de un 50% si se añaden las viviendas ofertadas en otras plataformas.

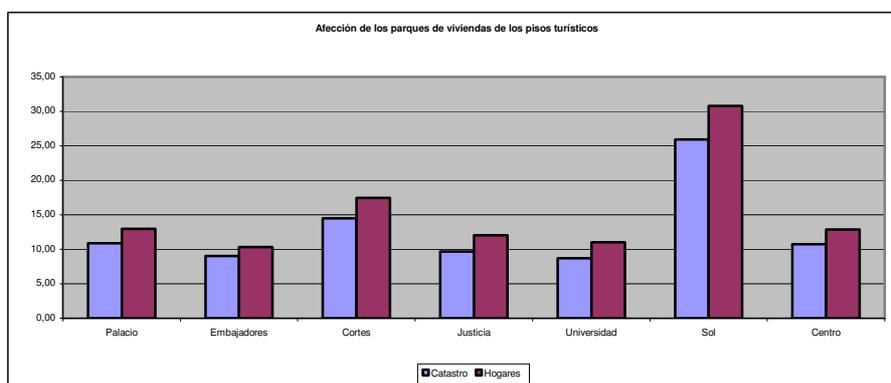
En el siguiente cuadro se profundiza en los anteriores aspectos descendiendo a la escala del barrio administrativo. Ni el INE ni el banco de datos municipal ofrecen la información del Censo de 2011 a este nivel de desagregación territorial, por lo que se ha recurrido a la información relativa a los hogares (equivalente a viviendas principales) y a los inmuebles de uso residencial del catastro urbano (equivalente al total de viviendas). Al tratarse de fuentes distintas, los números difieren mucho. Ambas fuentes en concreto subregistran las mediciones en comparación con el Censo, sin que ello se explique por la distancia entre las fechas. Por todo ello se ha de extremar la cautela en el manejo de las cifras. Se ha añadido una columna de diferencias entre inmuebles del catastro y hogares, que equivale a viviendas no principales, aunque muy probablemente la cantidad resultante es mucho menor que la real.

Pisos turísticos, hogares y viviendas en el distrito Centro											
	Pisos (solo oferta de Airbnb)			Hogares	Catastro	Completo/Hogares	Total/Hogares	Completo/Catastro	Total/Catastro	Catastro-hogares	Completo/diferencia
	Completo	Habitaciones	Total								
Palacio	738	371	1.109	11.128	13.239	6,6	10,0	5,6	8,4	2.111	35,0
Embajadores	1.190	531	1.721	21.684	24.843	5,5	7,9	4,8	6,9	3.159	37,7
Cortes	564	157	721	5.368	6.477	10,5	13,4	8,7	11,1	1.109	50,9
Justicia	532	238	770	8.326	10.321	6,4	9,2	5,2	7,5	1.995	26,7
Universidad	941	386	1.327	15.664	19.833	6,0	8,5	4,7	6,7	4.169	22,6
Sol	700	190	890	3.760	4.463	18,6	23,7	15,7	19,9	703	99,6
Total	4.665	1.873	6.538	65.930	79.176	7,1	9,9	5,9	8,3	13.246	35,2

Fuente: Inside Airbnb (captura 08/06/17), Banco de Datos (AM) y elaboración propia. Hogares y catastro: en 2016.

Se observa que la afección es muy alta en los barrios de Sol y Cortes, justo los dos que caen dentro de la elipse que define el espacio de mayor concentración de la oferta hotelera. Si tentativamente se incorpora la oferta no repetida de las otras plataformas de comercialización -como hacemos en el siguiente gráfico multiplicando las ratios del cuadro por 1,3-, resulta que en Sol alrededor de 1 de cada cuatro viviendas puede estar dentro del negocio. Esa proporción se

acerca a un décimo en los barrios con menor incidencia. Especialmente significativa es la última columna del cuadro. La misma da una imagen o si se prefiere una idea de la proporción de viviendas disponibles para alquiler residencial que la vivienda turística estaría detrayendo del mercado. En Sol la ratio se mueve en valores de cuasierre del mercado. En Cortes la reducción puede estar en más/menos la mitad. A su vez, en Palacio y Embajadores el impacto estará alrededor de un tercio, mientras que en Universidad y Justicia parece rondar en torno a un cuarto-un quinto. Pero debemos enfatizar la advertencia de que los valores del cuadro son solo indicativos, pues el denominador = la diferencia entre el número de hogares y el número de inmuebles de uso residencial constituye una aproximación muy tosca e infraestimada del total de viviendas vacías y secundarias, lo cual -a su vez- en parte queda atenuado en tanto que en el numerador solo se cuenta con los pisos ofertados por Airbnb, pero con el inconveniente de que incluye viviendas que en sentido estricto no estarían disponibles para el alquiler residencial (tales como pisos que las familias residentes alquilan solo durante sus ausencias -el fin de semana o los periodos vacacionales-).



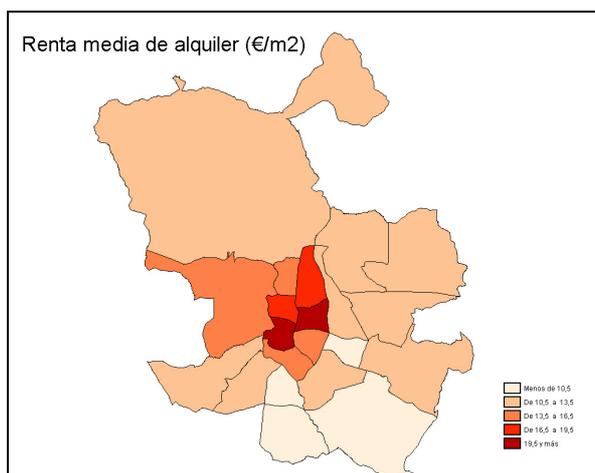
Fuente: Elaboración propia a partir del último cuadro. Los valores son las ratios total/hogares y total/catastro multiplicadas por 1,3.

Elevación de las rentas de alquiler

En junio de 2017, el portal Idealista.com publicita 11.419 viviendas en alquiler en Madrid. Encabeza el ranking por distritos Salamanca con 1.940, seguido por Centro con 1.683. Luego, bastante retirados vienen otros distritos de la almendra central, como Chamberí, Chamartín... Los periféricos aparecen muy atrás, con Villaverde, Vicálvaro y Barajas cerrando la lista. En el portal de Fotocasa, con un total de 4.415 viviendas anunciadas, se repite más o menos la misma ordenación, solo que la encabeza Centro, antes que Salamanca.

Idealista.com ofrece una serie de valores medios de las rentas de alquiler por distritos, en €/m², que arranca en el segundo trimestre de 2007 y se prolonga hasta el primero de 2017. Añadimos a la serie los valores correspondientes a las medias del día de la captura (14/06/2017), que serán muy parecidos a los que en su día se registren como valores del segundo trimestre. Pues bien, el citado día el alquiler medio municipal de las viviendas publicitadas en la plataforma estaba en 15,2 €/m², con un rango de variación muy amplio, que va

desde un máximo de 20,8 en Centro a un mínimo de 9,9 en Villa de Vallecas. El distrito más caro dobla al más barato. La polaridad centro/periferia es muy clara. A ella se sobrepone la polaridad, dicho de manera muy simplificada, rico/pobre: en el interior de la M-30, los alquileres más altos, en media, se dan en Centro y sobre el doble eje de La Castellana-Goya/Alcalá; mientras que en la periferia, las rentas más bajas se producen en el Sur, más el caso excepcional de Moratalaz.



Fuente: Idealista.com (captura 14/06/17)

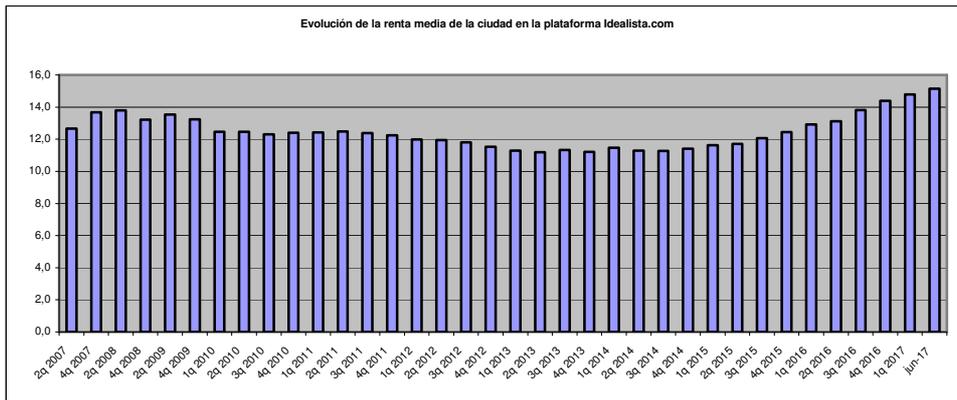
En una primera aproximación cabría establecer una correlación directa entre las variables renta de alquiler y viviendas turísticas. Los dos ranking los encabezan precisamente Centro y Salamanca. Pero la ordenación de los distritos según las rentas de alquiler se repite en 2007 o 2008, cuando apenas había viviendas turísticas, en 2010, cuando el fenómeno empieza a despegar, o en 2015 y 2017, cuando está bien implantado. Los indicadores del grado de asociación estadística, medido tanto por la correlación de Pearson como por la correlación de Spearman, entre las rentas en los diferentes trimestres alcanzan valores muy altos. Abundando en la cuestión, se observa que la correlación de Pearson entre las rentas de alquiler y las viviendas turísticas comercializadas por Airbnb, tomando los valores distritales de junio de 2017, es 0,63, que es un coeficiente moderado; pero la correlación desaparece tan pronto como se la controla por la renta en cualquier otro trimestre²³. Por esta vía no se aprecia causalidad. La estructura de las rentas de alquiler desagregada espacialmente está determinada por otras variables distintas del volumen de viviendas turísticas.

La eventual incidencia de éstas en las rentas hay que estudiarla en términos del tirón de los precios.

Las rentas de alquiler sufrieron una fuerte depresión después del inicio de la crisis económica, que se prolongó hasta 2014. Desde entonces han experimentado una acusada y rápida recuperación. Las medias de las rentas

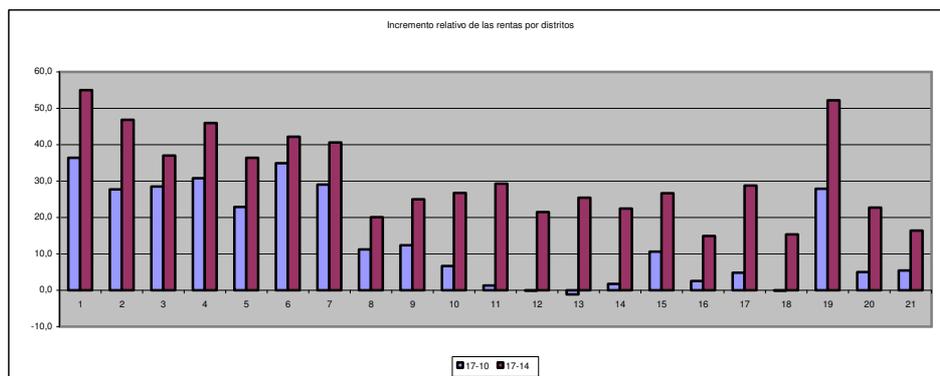
²³ Por ejemplo, el coeficiente de correlación parcial entre las rentas y las viviendas turísticas, por distritos en junio de 2017, controlando por las rentas en el segundo trimestre de 2007 es -0.06.

publicitadas en Idealistas.com igualan los valores de 2008 ocho años después, en 2016. La pauta de comportamiento es general, variando ligeramente las fechas de un lugar a otro. El perfil de la curva de las rentas se repite aproximadamente para el total de España, de la Comunidad de Madrid, de la capital y de los distritos. En los últimos años se está registrando un fuerte tirón de los alquileres de viviendas. Los incrementos intertrimestrales alcanzan valores altísimos, alrededor del 3%, en la media municipal. En el último año se produce un aumento del 15%.



Fuente: Idealista.com. En €/m².

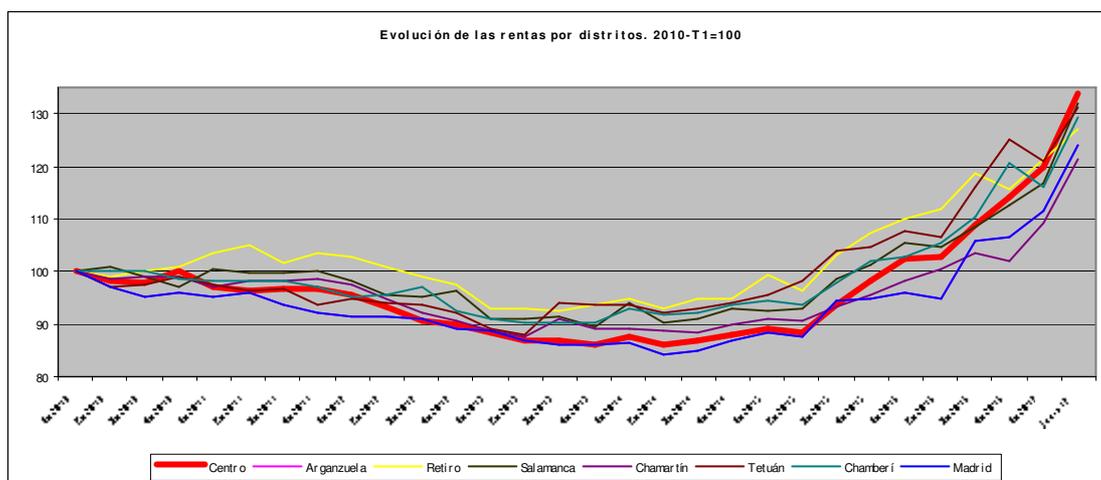
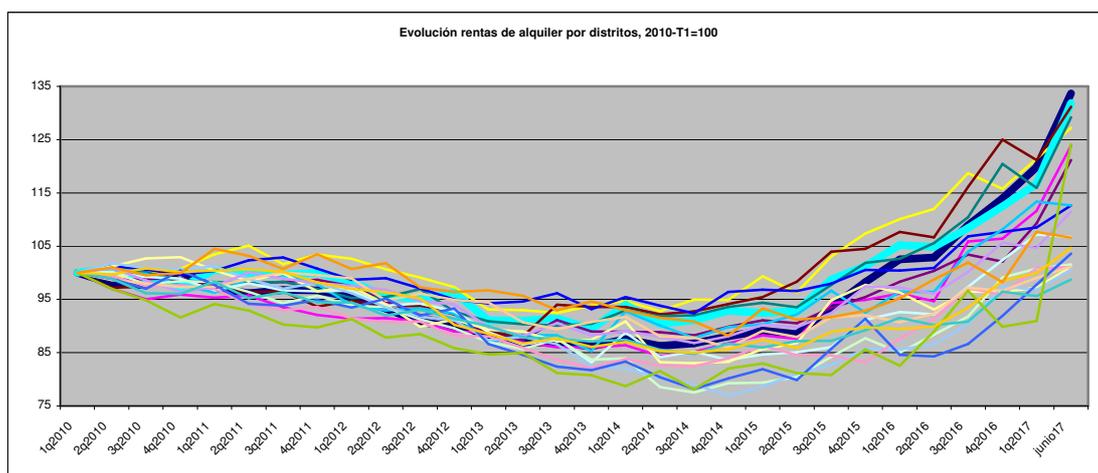
Sobre el fondo de los perfiles parecidos destacan las discrepancias de las intensidades de las subidas y bajadas por distritos. Nos detenemos en el dato que importa aquí. Se observa un agudo contraste entre la periferia y la almendra central. Los mayores incrementos se producen en la segunda. El dato de Vicálvaro es irrelevante, toda vez que la media respectiva se obtiene sobre un número muy reducido de viviendas publicitadas. Dentro de la almendra, a su vez, es manifiesto el mayor protagonismo de Centro y esto especialmente en el último trienio.



Fuente: Idealista.com y elaboración propia.

A fin de visualizar mejor el comportamiento especial de Centro se insertan los dos gráficos que siguen. En el primero se representan las curvas de evolución de las rentas de los 21 distritos, tomando el primer trimestre de 2010 como

índice 100. En el segundo se recoge la misma información, pero acotada a los 7 distritos de la almendra central, más la media municipal. En ambos gráficos se destaca la línea de Centro. Se aprecia bien cómo crece más que el resto y cómo la aceleración tiene lugar muy especialmente de 2014 en adelante. En los años anteriores, en cambio, tenía un comportamiento del montón, por así decirlo. La coincidencia de la escalada de las rentas y de la invasión de los pisos turísticos es manifiesta.



Fuente: elaboración propia con datos de Idealista.com. La curva destacada en ambos gráficos corresponde a Centro.

No deja de sorprender, hasta cierto punto, que la correlación entre el incremento de las rentas y los pisos turísticos sea relativizada o directamente negada. Lo primero, como se ha visto más arriba, constituye una de las conclusiones del informe realizado por encargo de la JM de Centro²⁴. La negación es argumentada por el propio Servicio de Estudios de Idealista.com. El director dice en un artículo, cuyo título es ya muy elocuente²⁵, que no existe

²⁴ El párrafo completo dice: "... atendiendo a los múltiples factores que afectan al desarrollo del precio del mercado de la vivienda es difícil aislar, en términos cuantitativos, el efecto de las viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler, si bien existen indicios de una relación entre la actividad de las VUT y la variación del precio del alquiler, dicha relación es difícil de cuantificar y precisar", p.44.

²⁵ Roberto Arnaz: *Por qué suben los alquileres: una pista, tiene poco que ver con los pisos turísticos*, en <https://es.linkedin.com/pulse/por-qu%C3%A9-suben-los-alquileres-una-pista-tiene-poco-que-roberto>.

esa asociación, sino más bien al contrario. Exhibe el dato de que el distrito con mayor crecimiento de las rentas en 2016 fue Tetuán, lo cual es cierto, con los datos de las viviendas publicitadas en Idealista.com. Lo que no explica (ni menciona) es por qué las rentas de Centro son las que más crecen en el periodo 2010-2017 y, sobre todo, en el periodo 2014-2017. Si ordenamos los distritos de mayor a menor crecimiento interanual en 14-15, 15-16 y 16-17, tomando el valor del segundo trimestre en cada año, y hallamos un índice sintético de las posiciones ordinales, resulta que Centro es el primero, seguido por Arganzuela, Tetuán y Salamanca.

En realidad, aquí se incurre en un truco conocido: se afirma que el oponente dice lo que no dice y se prueba que es falso lo que supuestamente dice. Pues bien, no se afirma que los pisos turísticos son los causantes del aumento generalizado de los alquileres. Ese papel le corresponde a la mejora de la economía y el empleo, a la reactivación del mercado inmobiliario, a la escasa oferta de alquiler residencial... Lo que se afirma es que los pisos turísticos están sumando su influencia, deparando un crecimiento mayor en el distrito Centro. Esa conclusión sí está avalada por los datos de evolución de las rentas que ofrece Idealista.com²⁶.

En un artículo aparecido, en noviembre de 2016, en la web de una inmobiliaria bien implantada en Malasaña se señala que en apenas 3 meses los alquileres en el barrio se habían encarecido entre un 10% y un 15%, si bien atribuye la mayor responsabilidad del tirón a la llegada masiva de estudiantes²⁷. Los medios locales de comunicación se hacen eco una y otra vez de noticias sobre aumentos espectaculares de alquiler en tal o cual zona y de la masiva conversión de viviendas en pisos turísticos²⁸.

Recapitulando, la vivienda turística ejerce una clara y acusada influencia en el mercado del alquiler residencial en el distrito Centro y zonas limítrofes. Lo hace tanto porque retira viviendas del mercado residencial como porque contribuye a recalentar los precios.

Es verdad que se puede hablar de dos mercados, de alquiler residencial y de alquiler turístico. Entre otras razones porque un segmento importante de los pisos turísticos no está disponible para alquiler residencial al tratarse de viviendas principales, que solo se alquilan a turistas los fines de semana o en periodos vacacionales. Pero es un error pretender que tienen poco que ver uno con el otro. Lo es, primero, porque hay un segmento -probablemente muy mayoritario- de viviendas no sujeto a la restricción anterior, que se pueden alquilar cualquier día. La *turistización* de edificios enteros y las tomas de

²⁶ La puntualización es muy pertinente, ya que si se trabaja con los datos del portal de Fotocasa no se podría constatar la correlación. No sería correcto desechar la hipótesis de que la vivienda turística no está tirando de los alquileres en los ámbitos en que está más implantada. Suponemos que los datos de Idealista.com son en este punto más representativos.

²⁷ <http://apimonteleon.com/evolucion-del-mercado-en-madrid-en-la-zona-de-malasaña-y-novedades-en-el-sector/>. La conexión entre estudiantes y pisos turísticos empieza a ser observada por el vecindario como un factor con un significativo poder organizador del fenómeno en barrios como Argüelles. Se observa aquí cómo los estudiantes realquilan habitaciones y viviendas en fines de semana y durante las vacaciones.

²⁸ Véase Pedro Bravo: *El turismo puede acabar con tu ciudad... y no lo sabes*, en http://www.eldiario.es/desde-malasaña/turismo-puede-acabar-ciudad-sabes_6_534806516.html. Diego Casado: *el "hotel Airbnb" se hace fuerte en Malasaña y ya ofrece más de 1.100 alojamientos*, en <http://www.somosmalasaña.com/hotel-airbnb-fuerte-en-malasaña-y-ya-ofrece-mas-de-1-100-alojamientos/>.

posición de inversores nacionales e internacionales mediante compras de viviendas en el distrito Centro lo atestiguan. Es un error, segundo, porque los precios inmobiliarios (de venta y arrendamiento y en ambos casos de vivienda, oficina...) están fuertemente interrelacionados. ¿Cabría pensar que de manera sostenida en el tiempo los precios de venta suben y los de alquiler bajan? La estructura de elasticidades entre unos y otros es evidente, lo sorprendente sería que no existiera tal interdependencia.

Algo más sobre las rentas

A partir del fichero excel de Inside Airbnb se estima el precio medio/noche de las reservas hechas en 2017.

Precio medio por noche, reservas de Airbnb, en euros			
	Centro	Resto distritos	Madrid
Vivienda completa	86	82	84
Habitación separada	36	28	31
Habitación compartida	27	21	23
Total	73	55	65

Fuente: Estimación propia a partir de Inside Airbnb

Una sencilla comparación con los precios de los hoteles muestra que las viviendas turísticas son muy competitivas. Sobre una muestra de 562 hoteles, localizados en el distrito Centro, anunciados en el portal de Trivago, obtuvimos la distribución que sigue, acotada a las ofertas para el fin de semana del 16/06/17 al 18/06/17 y solo tomando habitaciones dobles. El alquiler de habitaciones (separadas y compartidas) en los pisos turísticos se mueve en un rango de precios que solo compite con el segmento más barato de los hoteles de 1 y 2 estrellas, muy reducido en términos de plazas. A su vez, el alquiler de piezas completas lo hace con evidente comodidad con toda la oferta hotelera. Se comprende que los propietarios y gestores de los hoteles, así como las organizaciones patronales del sector, estén clamando contra las viviendas turísticas. Éstas no solo erosionan su capacidad de absorción de turistas, sino que retienen la progresión de los precios.

Nº de hoteles según precio/noche (habitación doble), localizados en Centro					
Euros	1 estrella	2 estrellas	3 estrellas	4 estrellas	5 estrellas
< 50	97	20	4	-	-
51-63	84	29	18	1	-
64-70	30	10	10	4	-
> 70	127	14	35	66	14
Total	338	73	67	70	14

Fuente: Elaboración propia a partir de la web de Trivago, captura 16/07/2017

Por otra parte, la distribución de precios de las viviendas turísticas es enormemente agresiva con los alquileres residenciales. Según el Censo de 2011, la superficie media de las viviendas alquiladas en el distrito Centro rondaba los 60 m². Como el alquiler promedio en el distrito, según Idealista.com, en junio de 2017, es 20,8 euros/ m², resulta que la renta total media de alquilar estará en torno a los 1.250 euros/mes. Pues bien, con los precios de Airbnb, la misma vivienda, si es destinada a uso turístico en la

modalidad piso completo, con una ocupación del 100% rendiría 2.580 euros/mes, algo más del doble que el alquiler residencial. Pero este cálculo debe ser matizado, ya que muchas viviendas turísticas solo están disponibles una fracción del año y es cierto, además, que los propietarios deben asumir los gastos de electricidad, agua, comunidad, reparaciones, IBI, comercialización... Supóngase que esos gastos detraen una media de 300 euros/mes. En tal caso, la vivienda turística tendría una rentabilidad superior a la alquilada para fines residenciales con una ocupación por encima del 55%, del orden de 200 días al año.

La disponibilidad media de una vivienda para uso turístico viene rondando los 220 días, tanto en el total municipal como en Centro. Más de la mitad de los pisos que se alquilan completos rebasan ese tiempo. No es lo mismo disponibilidad que ocupación, pero previsiblemente no hay mucha distancia entre una y otra. En cualquier caso, es muy probable que las viviendas turísticas sin residentes ni otros usos complementarios al turístico (por tanto, las que serían potencialmente alquilables) alcancen ocupaciones muy superiores a los 200 días/año, el umbral mínimo de rentabilidad extraordinaria que hemos estimado arriba en el distrito Centro.

Disponibilidad de las viviendas turísticas (Airbnb), en 2017										
	Nº medio de días/año		Distribución según el nº de días/año, en %							
			0-90		91-180		181-270		270-365	
	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro	Madrid	Centro
Completa	220	222	17,5	16,6	17,4	17,4	17,2	18,0	47,9	48,1
Habitación separada	232	223	22,2	25,1	15,3	13,8	8,8	9,1	53,6	51,9
Habitación compartida	255	261	20,0	22,0	14,4	8,0	3,2	-	62,4	70,0
Total	225	222	19,2	18,6	16,6	16,4	14,2	15,8	50,1	49,2

Fuente: Estimación propia a partir de Inside Airbnb.

En cualquiera de las tres modalidades (vivienda completa, habitación independiente, habitación compartida) es manifiesto que los arrendadores acceden a unos beneficios extraordinarios y que lo hacen con no demasiado esfuerzo, al menos por ahora. Se comprende así la facilidad y la rapidez con la que la figura de la vivienda turística ha prendido. Se entiende, asimismo, que la competencia con el alquiler residencial en los barrios céntricos esté dejando a éste muy rezagado.

IMPACTO SOBRE EL NÚMERO DE HABITANTES

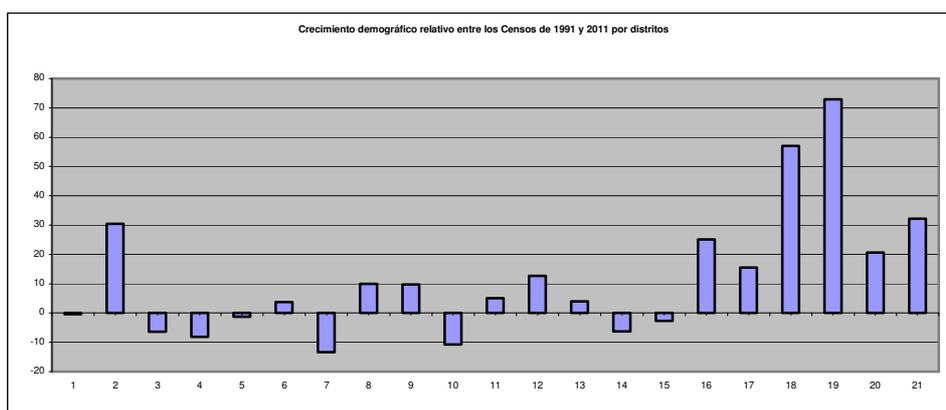
En los últimos tiempos se ha puesto de moda el término *gentrificación* a propósito del centro de Madrid. Por ella se puede entender el proceso de sustitución de la población asentada en un ámbito por otra población foránea con un estatus socioeconómico superior a la primera. De tal modo, la *gentrificación* aúna la expulsión de la población residente y su reemplazo por otra población con un nivel económico superior y con un estilo de vida, por así decirlo, más chic, más moderno. De ahí que se suela hablar de *elitización* e incluso que algunos autores prefieran este término al primero. Tanto más cuanto aquél a menudo se utiliza para referirse a otros fenómenos -como el

despoblamiento- que no necesariamente conllevan la sustitución de unos estratos sociales por otros de nivel superior.

Como en el caso anterior, vayamos por partes.

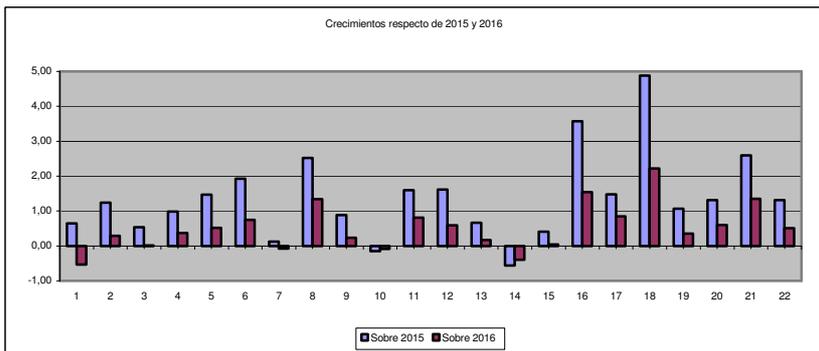
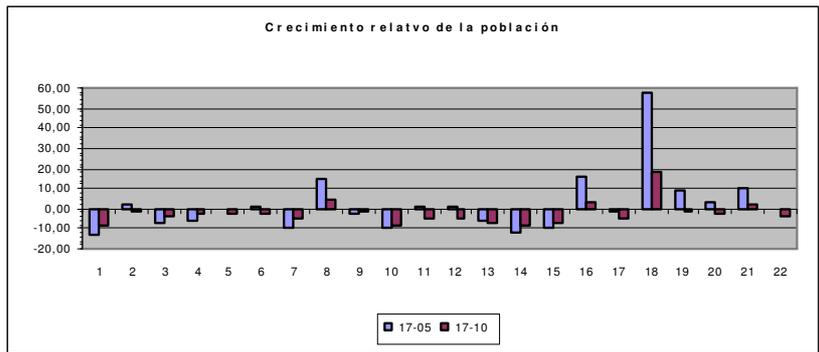
Evolución de la población: disminución, pero no despoblamiento

La población madrileña aumentó a buen ritmo en los años 60 y 70 de la pasada centuria. En los 80 y 90, en cambio, disminuyó, mientras que los municipios metropolitanos, en un radio de 30 km, siguieron creciendo. La ciudad y su entorno estaban en pleno proceso de descentralización demográfica relativa y absoluta, reproduciendo el esquema observado en otras muchas áreas europeas y norteamericanas. Centro, especialmente, y el resto de los distritos de la almendra central, cedían fuertes contingentes poblacionales. En la primera década de los 2000 la fuerte oleada de inmigración extranjera suspendió la tendencia y tanto Madrid como el distrito Centro volvieron a registrar saldos positivos. En los últimos años, una vez se produce un abultado retorno de inmigrantes, asistimos a la reanudación de los saldos negativos.



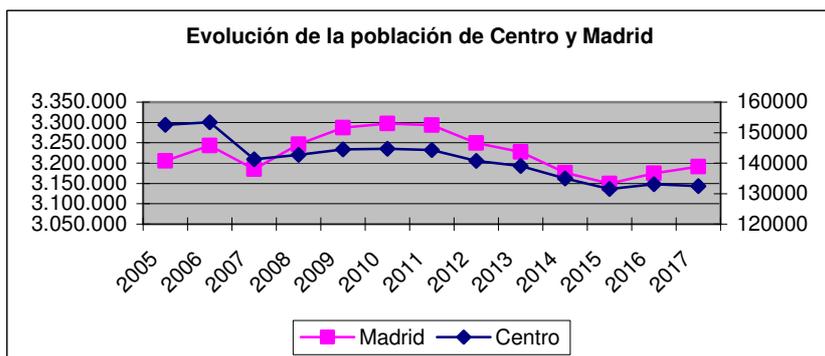
Fuente: Censos de 1991 y 2011 (INE)

Con este fondo histórico, centramos el análisis en lo sucedido en los últimos tiempos. Tomando datos del Padrón Municipal de Habitantes (PMH), se elaboran tres comparaciones: 2017 sobre 2005, sobre 2010 y sobre 2015, esto es, larga, media y corta. En 2017, a 1 de enero, Madrid pierde población respecto de 2005 y 2010, también a 1 de enero. Lo hacen en general todos los distritos, a excepción de aquéllos en que en este periodo se han promovido nuevos grandes barrios periféricos: Fuencarral, Hortaleza, Vicálvaro, Barajas y, sobre todo, Villa de Vallecas. Entre los distritos con más pérdidas porcentuales destacan Centro y Chamberí, pero también algunos periféricos como Latina, Moratalaz y Ciudad Lineal. La trayectoria de disminución de residentes del municipio se suspende hacia el final de la curva, registrándose un ligero repunte. Esa pauta es común a todos los distritos, salvo Centro y Moratalaz, que experimentan un suave zigzag. Siguen siendo los distritos más periféricos, con nuevos barrios, los que arrojan crecimientos relativos más destacados.



Fuente: PMH (Banco de Datos). El 22 es Madrid, el resto corresponde a los distritos.

La puesta en relación de las curvas de evolución de Madrid y de Centro muestran trayectorias muy parecidas, incluso el descenso de 2010 en adelante es más intenso en el total municipal que en el distrito. Por tanto, con esta información no cabe hablar de despoblamiento ni cabe atribuir a las viviendas turísticas un efecto de expulsión de habitantes.



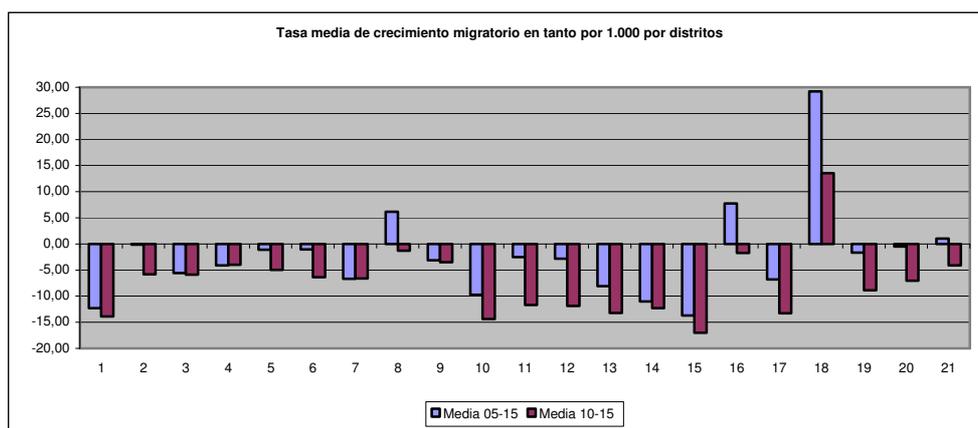
Fuente: PMH (Banco de Datos). Poblaciones a 1 de enero.

El análisis del comportamiento de los componentes del crecimiento poblacional²⁹ muestra que es el saldo migratorio el que más incide. El crecimiento vegetativo de Madrid es positivo, pero muy moderado, con valores

²⁹ En este apartado tomamos respecto del saldo vegetativo y del crecimiento de la población la información que ofrece el Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid. El saldo migratorio es una estimación propia a partir de los dos anteriores.

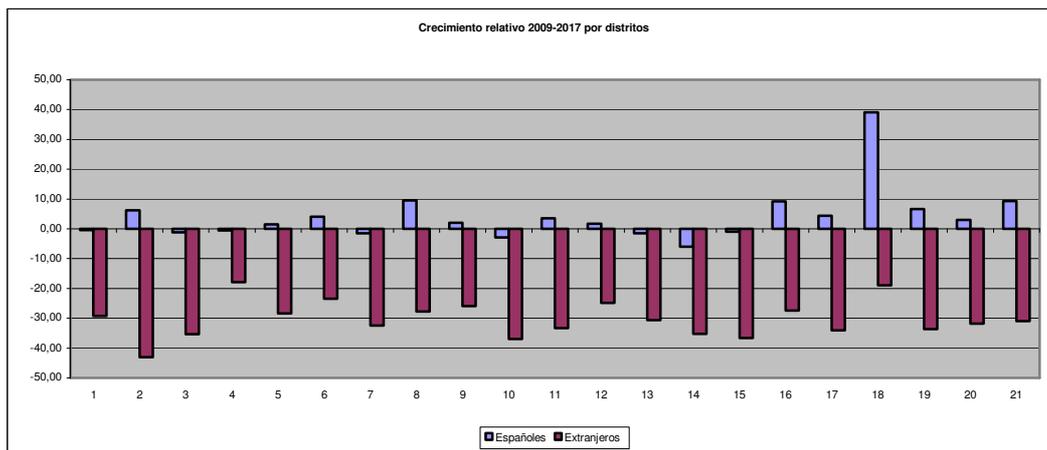
entre el 1 y el 3 por mil. Mientras, el saldo migratorio alcanza valores relativos y absolutos muy abultados y con signo menos. Esta doble pauta está bastante extendida entre los distritos, si bien es preciso hacer varias puntualizaciones al respecto.

Centro y Retiro y, de manera destacada, Salamanca y Chamberí se están moviendo en saldos naturales negativos: más defunciones que nacimientos. También hay distritos periféricos con saldos negativos: Latina y Moratalaz. De 2010 para acá los saldos migratorios con signo menos golpean a todos los distritos, aunque, según los casos, se interpone tal o cual año con signo positivo en varios de ellos. Únicamente Villa de Vallecas, con un saldo abultado positivo, escapa a esta pauta. En el siguiente gráfico se representan las tasas de crecimiento migratorio en dos periodos (2005-2015 y 2010-2015) anualizadas. Los distritos en que pesan de manera importante los PAUS (nuevos barrios) se diferencian de todos los demás. Entre el resto, a su vez, es posible a grandes trazos identificar dos grupos. En el primero está Centro y también Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Ciudad Lineal y Villaverde. Arrojan elevadas pérdidas migratorias en relación al tamaño de la población media del periodo observado. En el segundo grupo están los distritos de la almendra central, excepto Centro y algunos periféricos.



Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco de datos (AM).

Volviendo sobre el gráfico anterior llama la atención la excepcionalidad de Centro en el interior de la M-30. Pues bien, ocurre que el distrito experimenta una acusada disminución de población extranjera, en línea con la pauta observada en el resto de los distritos. Incluso en este caso Centro no es uno de los más destacados: en términos relativos se coloca en medio de la tabla. Pero una bajada moderada sobre un contingente muy amplio (Centro es el distrito con mayor porcentaje de extranjeros residentes) da lugar a una tasa de crecimiento migratorio negativa elevada. En cambio, entre 2009 y 2017, la población española del distrito apenas varía. Tampoco registra cambios muy significativos en el resto de los distritos, excepción hecha de Villa de Vallecas y, en cierto modo, de los distritos con barrios nuevos (Fuencarral, Hortaleza, Barajas...).



Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM).

En conclusión, no solo no hay despoblamiento, sino que tampoco cabe hablar de expulsión de la población por culpa de la vivienda turística. Se asiste, en Centro y en el resto de la ciudad, a un abultado movimiento de retorno de la inmigración extranjera.

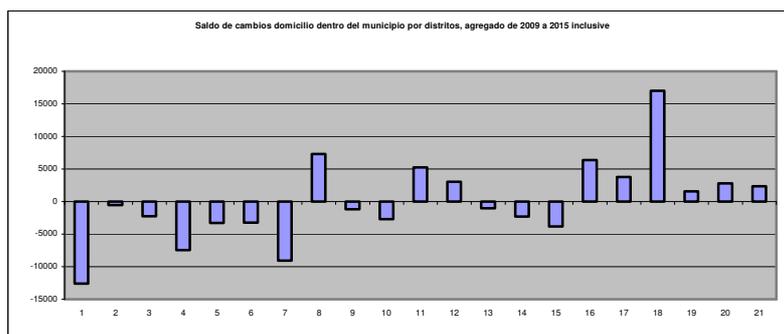
Más aun, la salida de un contingente importante de población ha supuesto la liberación de un cierto número de viviendas, que han quedado disponibles para el alquiler turístico. Ello habrá quitado presión a los precios inmobiliarios.

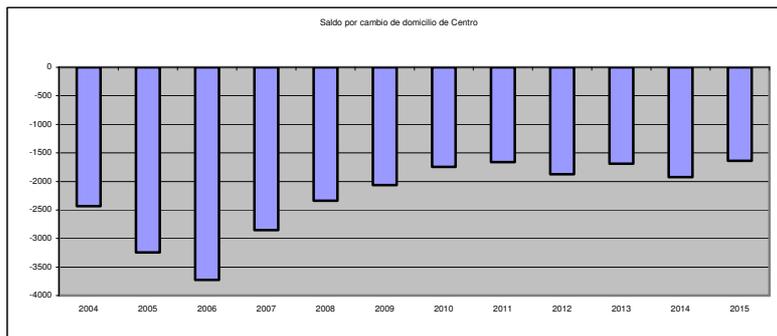
El detalle por barrios aporta muy poco nuevo. En los seis barrios de Centro se repite la pauta. La población española se mantiene o se reduce levemente. La población extranjera decrece en todos en proporciones elevadas.

Cambio características

A pesar de la conclusión a que se llega en el apartado anterior, aun subsiste la cuestión acerca de la *elitización*. ¿Se ha producido una sustitución de población de inferior nivel socioeconómico por población de nivel superior?

Varios datos apuntan una contestación afirmativa a este interrogante. Se tiene, en primer lugar, que Centro y, a alguna distancia, Salamanca y Chamberí, se singularizan como distritos con abultadas pérdidas de población por cambio de domicilio dentro del municipio.





Fuente: Banco de Datos (AM)

Pero en este caso se ha de extremar la cautela al manejar la información, especialmente si se trata de usarla para probar que habría expulsión de población y que la misma se debería al impacto de las viviendas turísticas. Este último vínculo es cuando menos dudoso, toda vez que en Centro el desequilibrio altas/bajas por cambio de domicilio dentro de la ciudad es incluso más grande en los años anteriores al despegue de la vivienda turística, tal como se aprecia en el gráfico adjunto. Por otra parte, y esto es lo más importante, esa información es el resultado de una serie de actos administrativos (registro de cambios de domicilio), que bien las personas implicadas pueden no hacer o hacer con retraso. En las páginas anteriores nos hemos guardado de utilizar los datos sobre altas y bajas para trabajar los saldos migratorios justamente por su muy débil fiabilidad a efectos estadísticos³⁰.

No obstante, el dato del desequilibrio altas/bajas, especialmente intenso en el caso de Centro, sí es un indicio de que pueden estar operando factores concretos que determinan un mayor trasiego de habitantes. Ir más allá, como hace el informe *Análisis del impacto...*³¹, es quizá precipitado.

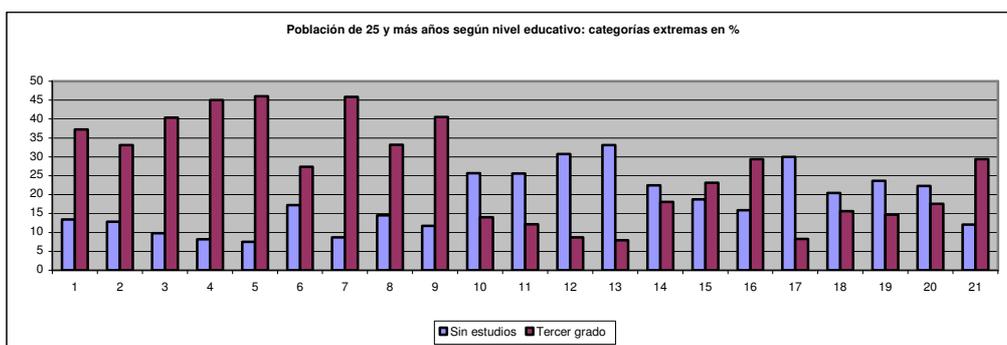
La cuestión de la *elitización* podemos abordarla desde otra perspectiva. El Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid da, para los años 2011 a 2016, la distribución de la población residente de 25 y más años por el nivel de estudios acabados, con desagregación por barrios y distritos. Tanto si se fija la atención en el primer año como si se fija en el segundo, se tiene una distribución de los distritos harto conocida. Salamanca, Chamartín y Chamberí aparecen como ámbitos privilegiados: pesos bajos de los niveles de estudios inferiores y precarios y pesos altos de los niveles superiores. La foto contraria la ofrecen

³⁰ Se observa una total falta de congruencia entre la información relativa a la población año a año según el PMH, el crecimiento natural según el MNP y los saldos migratorios según la diferencia entre las altas y las bajas. Una muestra: los saldos migratorios que ofrece el BD para Centro, Salamanca, Chamberí... son, año a año, positivos.

³¹ "La salida de población del distrito hacia otros distritos ha sido permanente en los últimos años, aunque los datos de los años objeto de estudio (entre 2010 y 2016) no parecen superiores a los previos a la existencia del fenómeno de la proliferación de las VUT, salvo en el caso de los barrios de Universidad y Sol, en los que la salida neta de población hacia otros distritos se ha acelerado desde el año 2011.

"Por tanto la proliferación de VUT en el distrito Centro parece tener un cierto impacto en términos de expulsión de parte de la población residente en los últimos años en los barrios del distrito Centro, lo cual sería patente en aquellos casos en los que se ha producido un cambio con la renovación de los contratos de alquiler, pasando de alquileres de larga estancia a alquileres para uso turístico". Págs. 47.

los distritos periféricos del Sur y Este. En ellos además el segmento con menor nivel de estudios pesan más e incluso mucho más (Villaverde, Usera y Puente de Vallecas) que los/as titulados/as universitarios/as. El distrito Centro está próximo al grupo más favorecido. En la periferia, igualmente, los distritos del Norte y Oeste se acercan al primer grupo. De tal modo, los niveles se organizan de acuerdo con el conocido doble eje centro/periferia y Norte-Oeste/Sur-Este



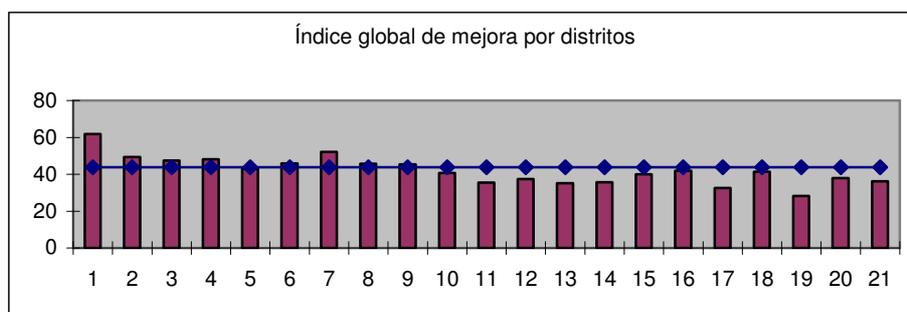
Fuente: Banco de Datos (AM).

Por otra parte, se observa que, en el quinquenio de referencia, en todos los distritos y barrios mejora el nivel global de estudios de las poblaciones respectivas, pues en todos desciende el porcentaje de personas analfabetas y sin estudios o con estudios primarios inacabados y simultáneamente en todos aumenta el porcentaje de personas con estudios de tercer grado acabados. Atendiendo a si sendas mejoras son más/menos intensas que las respectivas mejoras en las medias municipales se puede elaborar la tipología de la tabla que sigue. Los distritos con perfiles educativos altos se agrupan en el cuadrante que mejora por abajo, es decir, que registra un mayor descenso del peso de la población con bajos estudios; mientras que los distritos con perfiles educativos bajos mejoran por arriba, esto es, registran incrementos más intensos del peso del tercer grado. Hay que subrayar el caso de cuatro distritos, entre ellos Centro, que mejoran por arriba y por abajo. Salvo Centro, son distritos en que en los años precedentes se han producido importantes cambios poblacionales derivados del nacimiento de nuevos barrios.

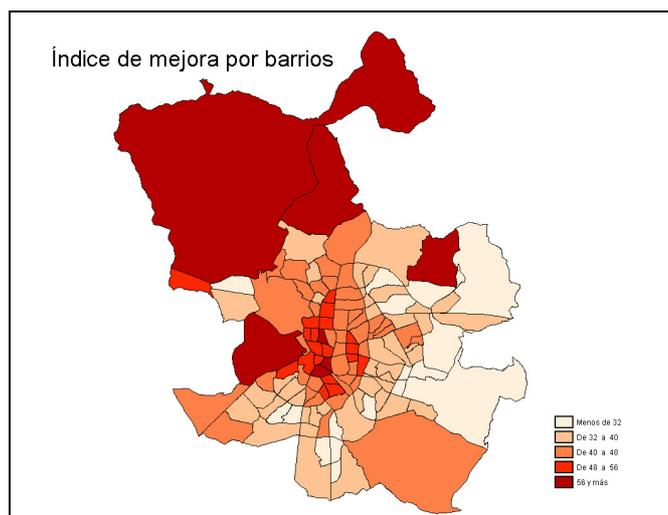
Tipología de distritos según mejora del nivel de estudios		
Tercer grado	Sin estudios	
	> media Madrid	< media de Madrid
> media Madrid	Centro Arganzuela Villa de Vallecas Barajas	Latina Carabanchel Usera Puente de Vallecas Moratalaz Villaverde San Blas-Canillejas
< media de Madrid	Retiro Salamanca Chamartín Tetuán Chamberí Fuencarral-El Pardo Moncloa-Aravaca	Ciudad Lineal Hortaleza Vicálvaro

Fuente: Elaboración propia a partir de información del Banco de Datos (AM)

Sería bueno poder reducir a uno los dos indicadores que se representan en la tabla y tener así una imagen de la mejora global. A tal fin se ha elaborado un índice de la misma de cada ámbito (barrio y distrito). El índice sintetiza la variación, entre 2011 y 2016, de las proporciones de las dos categorías extremas (analfabetos más sin estudios acabados y con estudios acabados de tercer grado) ponderadas respecto de los pesos iniciales de cada una y respecto de las mismas proporciones medias de la ciudad³². Permite generar una clasificación de espacios que han experimentado mejoras altas, bajas, medias... tomando Madrid como valor central, de corte. El índice obviamente tiene un valor limitado o, si se prefiere, ofrece una foto a vista de pájaro, pero por sí solo no basta para comprimir un fenómeno tan complejo como el del movimiento de la estructura educativa de la población en un periodo de tiempo y para establecer comparaciones entre lugares. Más aun, el índice tiene un valor relativo en tanto que un periodo de cinco años es francamente corto para dimensionar cambios en la estructura.



Fuente: Elaboración propia



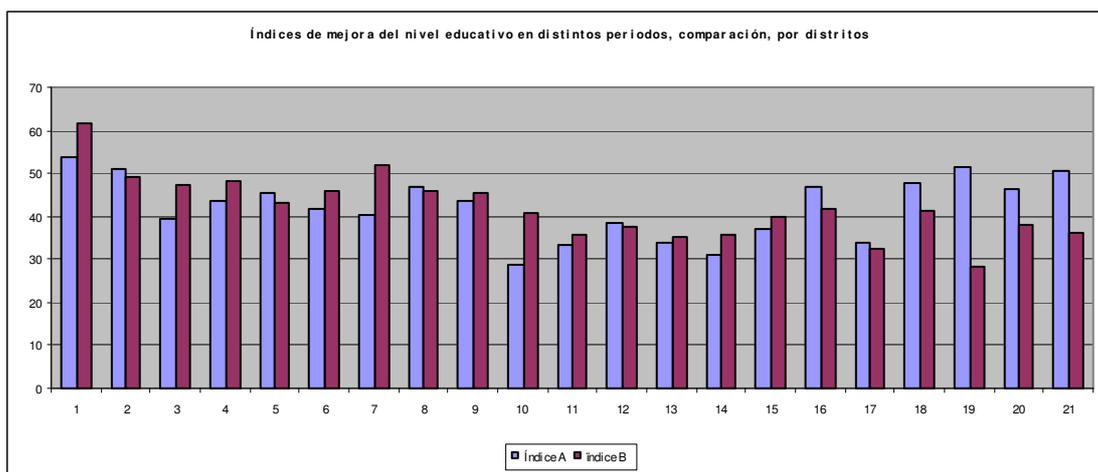
Fuente: Elaboración propia

³² $I = ((A_b/P_b) / (A_m/P_m)) * P_b + ((B_b/R_b) / (B_m/R_m)) * R_b$. Donde: I es índice, A es variación de las proporciones de sin estudios entre 2011 y 2016, B es variación de las proporciones de tercer grado entre 2011 y 2016, P y R son las proporciones respectivas en el primer año y los subíndices son: b es barrio y m es Madrid. La variación de las proporciones de sin estudios se toman de 2016 sobre 2011 para evitar el signo negativo en los cálculos.

Tanto el gráfico como, con mayor detalle, el mapa muestran que la mejora global ha sido más intensa en Centro, seguido a cierta distancia por Chamberí y luego por el resto de distritos de la almendra central. La periferia Sur y Este se colocan claramente por debajo del valor de corte, del intervalo medio, al tiempo que la periferia Norte y Moncloa-Aravaca están ligeramente por encima. Se observa que todos los barrios de Centro están en la parte alta de la clasificación, especialmente Embajadores y Cortes, seguidos por los de Chamberí.

¿Demuestra esto que se está produciendo un proceso de *elitización o gentrificación*? La información que manejamos no es suficiente para asegurarlo, pero sí apunta en esa dirección.

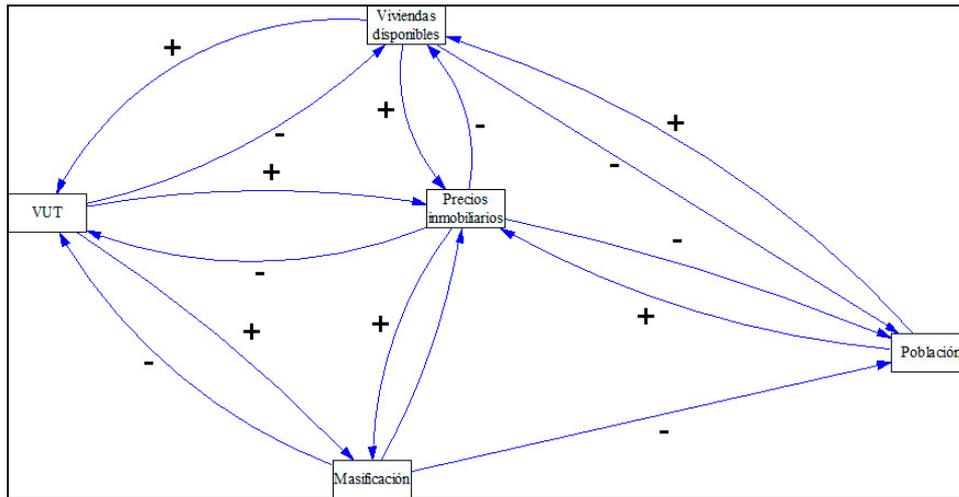
¿Es responsable la vivienda turística de ese hecho? No. Más bien parece que el inicio del proceso es anterior al boom de la VUT. En efecto, hemos repetido el cálculo del mismo índice, pero comparando las distribuciones de la población por distritos según nivel de estudios de acuerdo con los censos de 2001 y 2011, esto es, justo el periodo que antecede al nacimiento de los pisos turísticos. De nuevo el distrito Centro vuelve a clasificarse en el primer lugar, pero seguido muy de cerca por Villa de Vallecas, Vicalvaro, San Blas-Canillejas, Barajas, Hortaleza y Fuencarral-El Pardo. Hay una correlación moderada entre el índice resultante de la comparación intercensal y el crecimiento relativo del número de viviendas principales, también entre ambos censos. Así pues, en este caso, en el cambio de la estructura educativa parece primar o pesar de forma significativa la aparición de nuevos barrios (los PAUS, el ensanche de Barajas, Las Rosas, Valderribas...), aunque no es el único factor que incide.



Fuente: Elaboración propia. A: periodo de referencia 2001-2011, con datos (INE) para población de 16 y más años; B: periodo 2011-2016, con datos (BD) para población de 25 y más años.

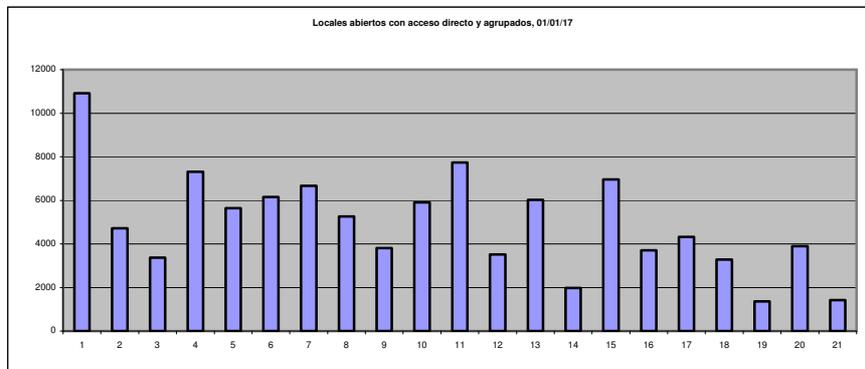
En realidad, la influencia de las viviendas turísticas sobre la evolución del volumen de habitantes y sobre los precios inmobiliarios no es, sobre todo en una perspectiva dinámica, tan unilateral como se suele pensar. De un lado, acortan el mercado de alquiler residencial al reducir el número de viviendas

disponibles y calentar los precios inmobiliarios, con lo cual presionan a la baja el volumen de habitantes. De otro lado, favorecen la masificación del turismo, ponen en juego la capacidad de carga del lugar, presionando asimismo sobre el total de residentes. Pero, a su vez, la masificación puede generar una pérdida de atractivos de la ciudad para el turismo y hacer bajar la cifra de visitantes, que demandarán menos viviendas y tirarán de los precios hacia abajo... En la siguiente figura se representa una pequeña muestra de las posibilidades.



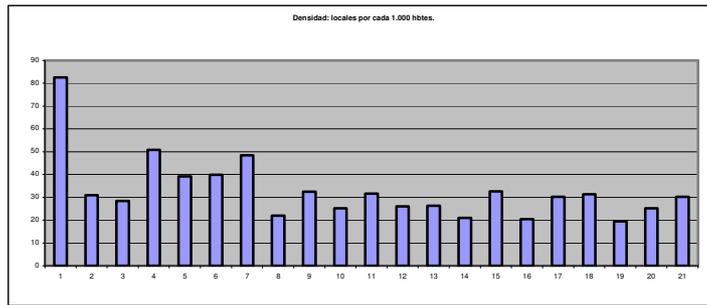
IMPACTO SOBRE EL TEJIDO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A 1 de enero de 2017, según el Censo de Locales y Actividades del Ayuntamiento de Madrid, había en la ciudad 103.969 locales abiertos. De ellos, la gran mayoría contaban con acceso directo desde la calle y unos 9.000 estaban agrupados (mercados, centros comerciales, galerías...) ³³. Un décimo de ellos está en Centro, con una dotación que supera con mucho a la de cualquiera de los otros distritos, incluidos los inmediatos seguidores (Carabanchel, Ciudad Lineal, Salamanca y Chamberí).



Fuente: Banco de Datos (AM).

³³ No se cuentan aquí locales en viviendas ni locales cerrados o en obras.

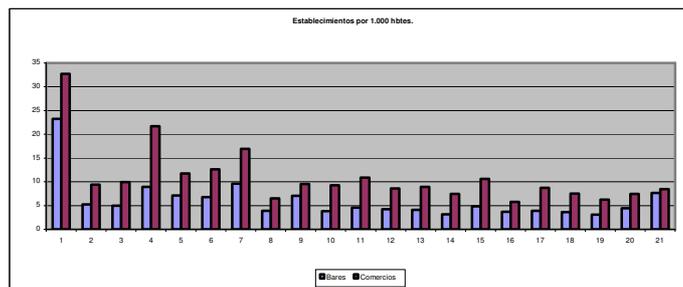


Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM)

El indicador que mejor muestra el acusado peso de la dotación del distrito Centro lo ofrece la ratio de 83 comercios por cada 1.000 habitantes, frente a una media municipal de 33. El gráfico muestra además una clara polaridad centro/periferia, gracias a los valores elevados de Salamanca, Chamberí, Chamartín y Tetuán. La centralidad del interior de la M-30 es manifiesta y dentro de ese recinto lo es especialmente el ámbito señalado por Centro y los barrios limítrofes.

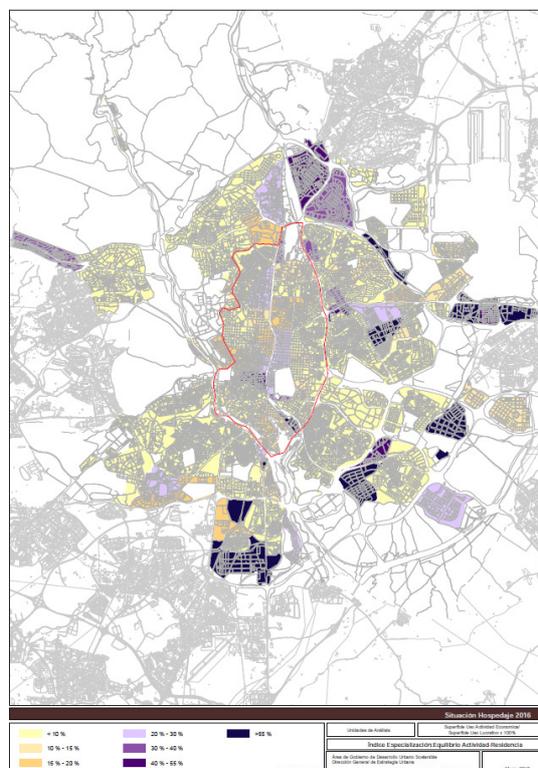
El Censo de Locales permite además estudiar la distribución según la actividad económica que se desarrolla. La red de locales está tremendamente terciarizada: las naves y talleres industriales apenas se acercan a un 3% del total, igual que los locales de alta en actividades de la construcción. El grueso de los establecimientos abiertos con puerta de acceso directo desde la calle o en espacios agrupados se concentran en tres epígrafes: comercios minoristas, bares y restaurantes y otros servicios. Los dos primeros suman más de la mitad del total. El comercio minorista domina el parque de locales de todos los distritos, si bien comparativamente es en Salamanca, Centro, Latina y Carabanchel donde alcanza mayor peso relativo sobre los parques respectivos. Los bares y restaurantes completan la foto distrito a distrito; pero en este caso destaca sobradamente Centro, con el 16% del total.

En Centro, en particular, si nos atenemos a las dos categorías más nutridas de locales, hay 33 tiendas y 23 bares-restaurantes por cada 1.000 habitantes, cuando las medias municipales respectivas son 11 y 6 y las del resto de los distritos varían, en general, en un rango de 3-10. La desproporción se comenta por sí sola. El distrito Centro, acompañado por Salamanca, define el espacio de ocio y compras por excelencia de la ciudad e incluso del área metropolitana.



Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM).

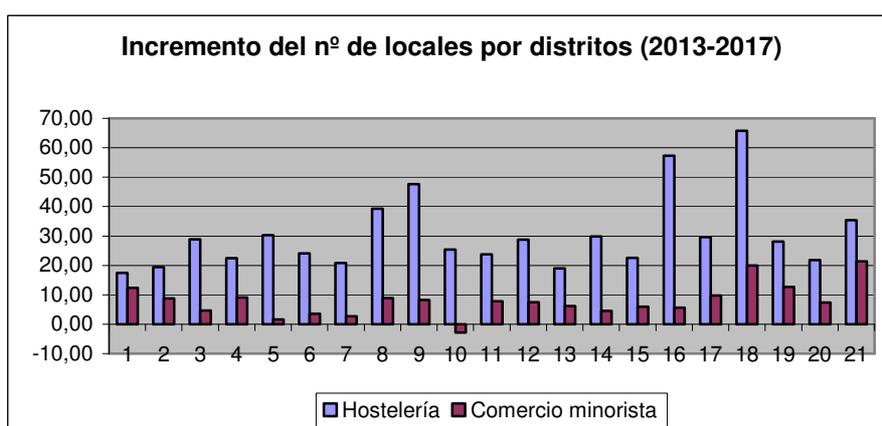
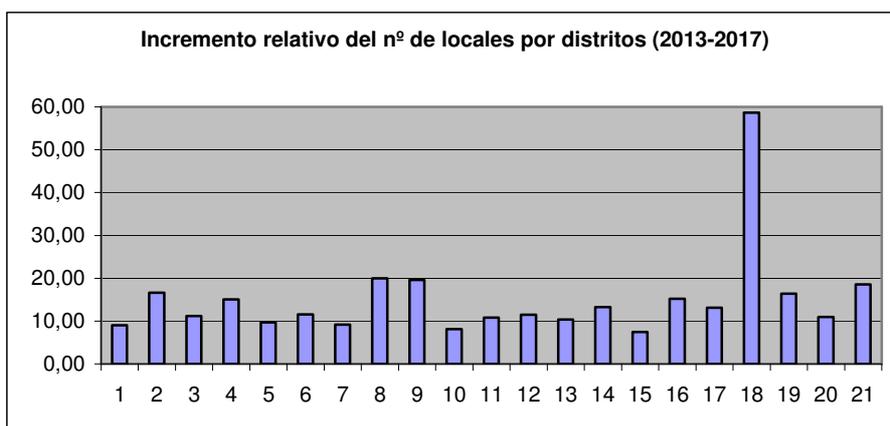
Volvemos más adelante sobre esta información. Antes merece la pena prestar atención a los cinco mapas elaborados, con información del catastro de 2015, en el estudio de DUS³⁴. El primero representa un índice de especialización: <superficie de uso de actividad económica/superficie de uso de actividad lucrativa>, en %. A menor valor, mayor peso de los usos residenciales y viceversa. En gran parte de la huella edificada del término municipal predomina la vivienda. En algunos ámbitos periféricos, las actividades económicas dominan o, al menos, logran porcentajes muy significativos (20% y más). Tal es el caso de las zonas industriales de Villaverde (polígono de La Resina, fábrica Peugeot...), polígonos mixtos de San Blas-Canillejas (Julián Camarillo, Las Mercedes, fábrica de Iveco-Pegaso...), polígonos de Vicálvaro, Vallecas, Fuencarral... También se advierte un peso elevado de las actividades en los barrios nuevos como Sanchinarro, Las Tablas, Ensanche de Vallecas, PAU de Carabanchel... Dentro de la M-30, destaca el eje de La Castellana, Los Jerónimos... Pero, característicamente, las dos áreas de la almendra más especializadas en actividades económicas son Méndez Álvaro y Sol-Cortes. Asimismo, Justicia ofrece un índice alto. Solo Embajadores, en el distrito Centro, aparece como un barrio con acusado dominio de los usos residenciales. Son las oficinas y los usos hoteleros los que singularizan a Sol y Cortes, mientras que el comercio tiene menos peso relativo. Éste, en cambio, es alto en Embajadores, donde se hace notar la extensión del comercio mayorista gestionado por los chinos.



Fuente: DUS, *La oferta de alojamiento...*

³⁴ DUS: *La oferta de alojamiento turístico en Madrid...* Véase pgnas. 64 y sgtes.

Volviendo a la información derivada del Censo de Locales, es importante estudiar la evolución habida en los últimos tiempos. El Banco de Datos ofrece detalle para varias fechas: a 01/01/13, la más antigua y a 01/01/17, la más actual. La media municipal de incremento fue del 14%. Se produce un crecimiento espectacular en Villa de Vallecas, gracias al nuevo barrio del Ensanche. También se observa un dinamismo mayor en Fuencarral-El Pardo, Moncloa-Aravaca, Barajas, o sea, en distritos en que han nacido nuevos barrios en tiempos recientes. El crecimiento de la dotación de Centro en el periodo de referencia fue modesto, entre los más bajos del municipio. Esta situación se debe a la evolución contenida del total de comercios minoristas, frente al avance rápido de los bares y restaurantes. El primero fue comparativamente importante en Centro, aparte el caso especial de Villa de Vallecas; pero el segundo creció muy poco en Centro, mientras que tuvo registros significativos en muchos distritos, en particular, en los que alojan nuevos barrios.



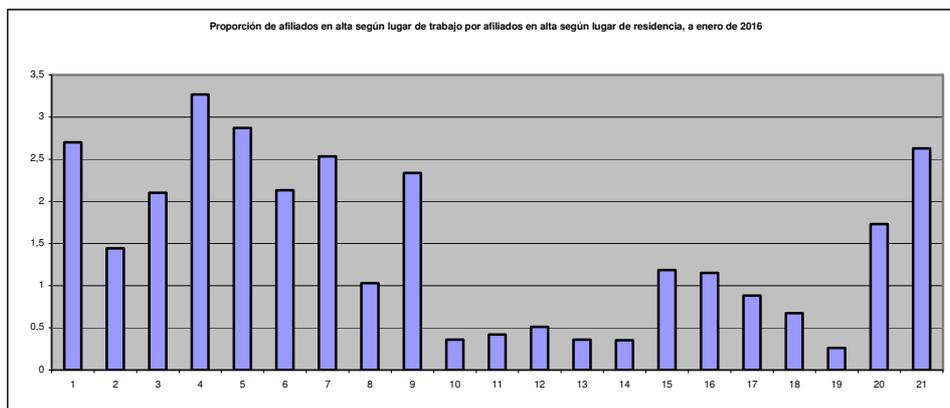
Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM)

Con los datos que se acaba de analizar no se manifiesta la influencia de la vivienda turística en el tejido productivo. Es verdad, no obstante, que, uno, la información no está suficientemente desagregada (se precisaría un mayor

detalle de los comercios minoristas por tipo de producto y de los establecimientos hosteleros de bebidas y comidas) y, dos, que no se maneja información relativa al perfil de los comercios, bares y restaurantes (características diversas como gamas de productos, público al que se dirigen, precios...). Es probable que si se contara con esa foto en distintos momentos, entonces si se advirtiera una clara influencia de la VUT.

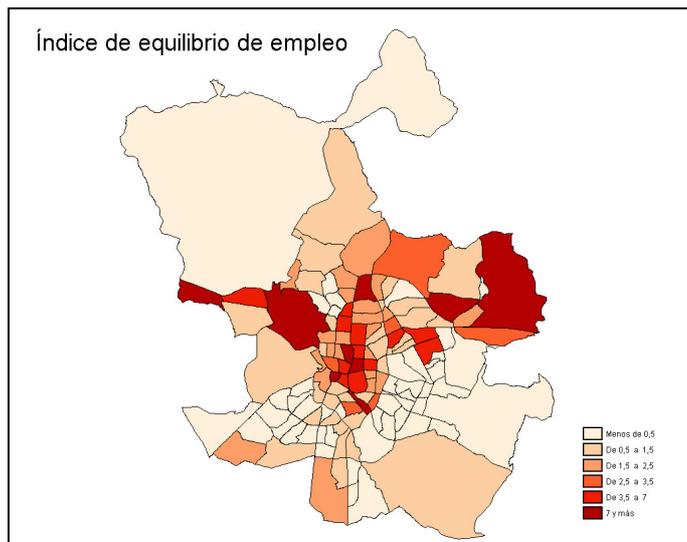
Por otra parte, los datos que se han analizado no se refieren a todo el tejido productivo, sino a los locales con acceso directo desde la calle o agrupados en centros comerciales y similares. Por ello, cabe completar la imagen con datos provenientes de la afiliación a la Seguridad Social según el lugar de trabajo.

El primer indicador relevante que obtenemos es el de equilibrio empleo/residencia. En el siguiente gráfico un valor mayor que 1 significa que el distrito ofrece más empleo que la población ocupada residente y un valor inferior significa que el distrito ofrece menos empleos que residentes ocupados. Madrid es un polo de empleo, de modo que viene, en términos netos, mucha fuerza de trabajo del resto de la región e incluso de las provincias limítrofes. Los distritos en este aspecto se dividen en dos grandes grupos. El primero lo forman los distritos eminentemente residenciales, que se extienden por la periferia sur. El segundo lo forman la almendra central, más San Blas-Canillejas, Barajas y Moncloa-Aravaca. De un lado, están los espacios de difusión de la centralidad económica como el eje de la A-2, con Julián Camarillo, y la A-6, el entorno del aeropuerto, más los feriales y el Campo de las Naciones; y, de otro lado, Salamanca, Chamartín, Centro, esto es, el gran centro de negocios, comercial y de ocio-cultura de la ciudad, definidos sobre los ejes de Gran Vía/Alcalá/Sol y Castellana/Recoletos/Prado.



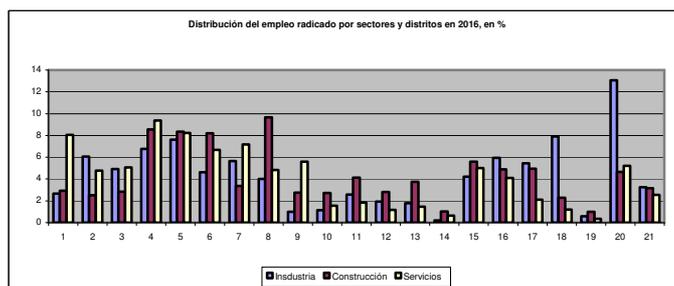
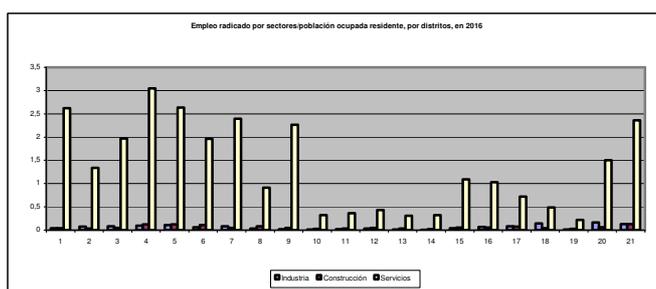
Fuente: Elaboración propia a partir Base de Datos (AM) con información de la SS.

En el mapa se reproduce el mismo índice. Con mayor detalle se precisan los ejes que se identifican en el párrafo anterior. Aparecen además barrios singulares, con valores muy altos, como Atocha y Castilla muy condicionados por el peso de las dos grandes estaciones de ferrocarril. Merece la pena apuntar también la aparición de la zona norte, en torno a Sanchinarro-Las Tablas.



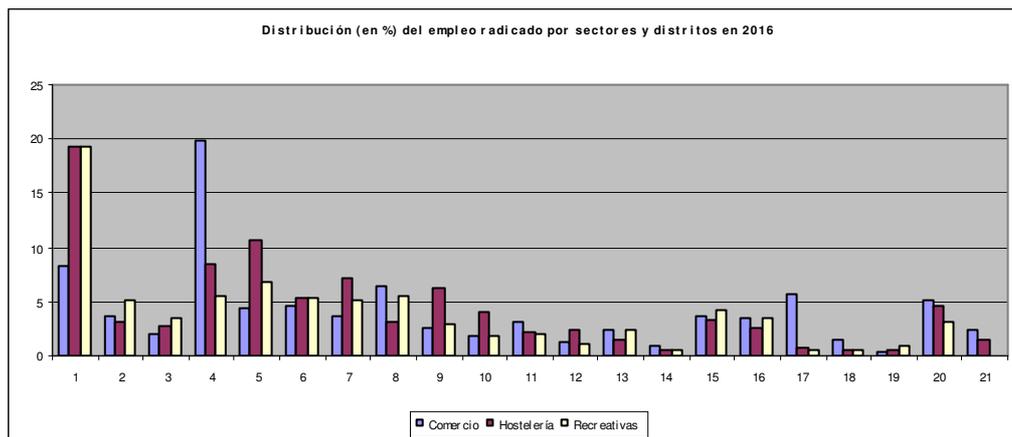
Fuente: Elaboración propia a partir de Base de Datos (AM).

La ratio <empleo según lugar de trabajo/población ocupada residente por distritos> muestra la muy acusada terciarización del tejido de actividades de todos los distritos. De tal modo, tenemos que el acusado desequilibrio territorial empleo/residencia que acabamos de describir se debe ante todo al comportamiento de los servicios. La siguiente gráfica presenta un perfil casi idéntico al de la gráfica anterior. La actividad no terciaria está ligeramente más distribuida. San Blas-Canillejas y Villa de Vallecas son los que más industria alojan, mientras que la construcción está más presente en los distritos centrales. Se observa la elevada representación de Salamanca y Chamartín en las tres ramas principales, ofreciendo la foto contraria a Latina, Carabanchel, Puente de Vallecas, Usera y Moratalaz. Centro destaca únicamente en la absorción de tejido terciario.



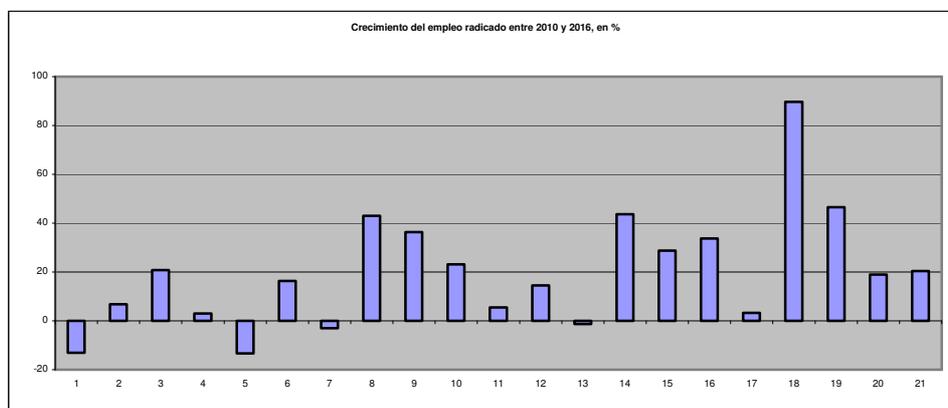
Fuente: Elaboración propia a partir de BD(AM) con datos de la SS

Si se centra la atención en la distribución de los subsectores más vinculados al turismo se tiene que Centro es el gran protagonista. Absorbe casi el 20% del empleo de la ciudad en hostelería (alojamiento hotelero y bares y restaurantes) y en actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento. No obstante, es Salamanca, con mucho, el distrito que protagoniza el comercio minorista: los ejes de Goya, Serrano, Conde Peñalver... sientan su dominio. Después de sendos distritos, pero muy distantes, aparecen Chamberí, Tetuán y Chamartín.



Fuente: Elaboración propia a partir de BD (AM) con datos de la SS. Comercio incluye comercio mayorista.

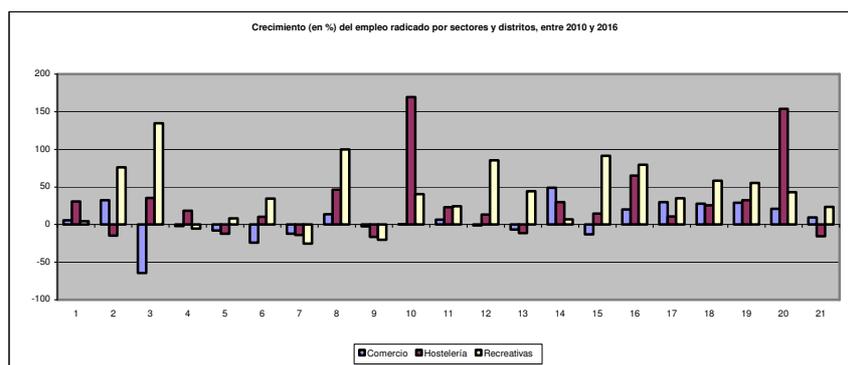
En otro orden de cosas, el manejo de los datos de la SS permite establecer comparaciones en el tiempo. Tomamos enero de 2010 como fecha de inicio y enero de 2016 (último dato disponible con detalle por distritos) como fecha de finalización. En el sexenio, el empleo radicado en la ciudad de Madrid creció un 2,7%: disminuyó hasta 2014 y se recuperó en el último bienio. Ahora bien, es un hecho muy significativo que justo el volumen de empleo no se recupera en 5 distritos, de los cuales, tres son Centro, Chamartín y Chamberí. En el periodo, el empleo en la almendra central tuvo un incremento muy reducido, frente a la periferia. En ésta destaca con fuerza Villa de Vallecas, seguido por Vicálvaro, Moratalaz y Fuencarral-El Pardo.



Fuente: Elaboración propia a partir de BD (AM) con datos de la SS.

La evolución habida en el distrito Centro es tanto más llamativa cuanto entre 2010 y 2016 los descensos del volumen de empleo radicado fueron continuados.

En el total de la ciudad, tanto la industria como la construcción perdieron muchos puestos de trabajo en 2010-2016, mientras que los servicios los perdieron al principio del sexenio. De nuevo, centramos la atención en los subsectores más vinculados al turismo. El comercio (incluye mayorista) no se recuperó, mientras que sí lo hicieron hostelería y recreativas. En varios distritos alguno de los tres subsectores registra crecimientos muy fuertes. De ellos, merece la pena subrayar el caso de San Blas-Canillejas en hostelería o el de Retiro en actividades recreativas y entretenimiento (igual que Arganzuela, Fuencarral, Ciudad Lineal, Hortaleza...). En cambio, los distritos de la almendra central, con las excepciones mencionadas, apenas avanzan. En concreto, Centro aumenta en % de forma significativa en hostelería y de manera muy modesta en los otros dos. Salamanca incluso pierde puestos de trabajo en comercio y recreativas y Chamberí en los tres.

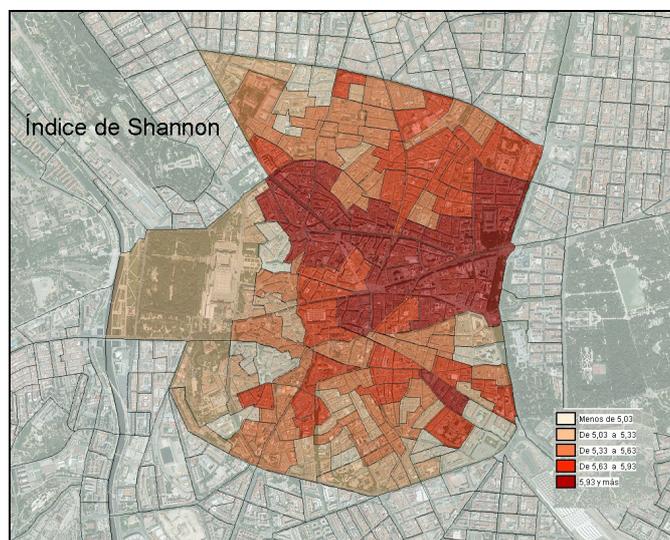


Fuente: Elaboración propia a partir de BD (AM) con datos de la SS.

La somera revisión de la información cuantitativa referida al tejido de actividades económicas que se acaba de hacer lleva a constatar la gran complejidad y riqueza de aquél en los distritos del interior de la M-30, especialmente en Centro, Salamanca, Chamberí y Chamartín y, simultáneamente, la influencia no más que moderada que el turismo ha tenido en la evolución de los grandes números. En particular, no se aprecia una clara relación entre cambios del tejido e implantación y evolución de la VUT. La singularidad del tejido de los distritos centrales viene de lejos. No obstante, como ya se ha dicho, un análisis micro y más detallado de las características del tejido comercial, hostelero y del entretenimiento es muy probable que sí constase vínculos.

Lo que sí es claro es que la VUT ha venido a asentarse sobre todo en un espacio ya super-consolidado, mostrando los límites de las estrategias de descentralización y de difusión de la centralidad, tanto más cuando aquellas bajan la guardia.

El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (IECM) ofrece una estadística muy interesante sobre el colectivo empresarial. A partir de ella, con datos a 1 de enero de 2016, referidos a unidades productivas clasificadas según actividad económica (CNAE 09 a 4 dígitos), por secciones censales, hemos elaborado un mapa de la complejidad del tejido económico del distrito Centro. En concreto se ha calculado el índice Shannon³⁵, muy utilizado en ecología para medir la complejidad de un sistema. Aquél no existe, obviamente, para una unidad geográfica cuando en la misma hay cero unidades. Toma el valor cero cuando la suma es igual a uno: una rama concentra todas las unidades productivas. Aumenta, desde cero, según lo hace el número de ramas y según que el reparto del total de las unidades se distribuya más igualitariamente entre las primeras. El aumento, no obstante, es peculiar: crece muy aprisa al principio (cuando el número de ramas es inferior a 100-150) y luego la progresión es cada vez más lenta. En teoría, según el número de ramas utilizado, podría alcanzarse un máximo (todas las ramas constan de una unidad productiva) de 8,7. El índice en Centro varía entre 4,4 y 6,3, es decir, uno, toma valores altos en la mayoría de las secciones y, dos, en un buen número de ellas toma valores francamente bastante altos. Tal es el caso de las secciones que se erigen sobre el eje de la Gran Vía-Sol-Alcalá, abriéndose el abanico al final para incluir el eje Prado/Recoletos. Pocos espacios (o ningún otro) en la ciudad presentarán tal grado de complejidad y diversidad. En buena medida coincide con el territorio de mayor implantación de la oferta hotelera, la elipse a la que nos hemos referido en varias ocasiones.

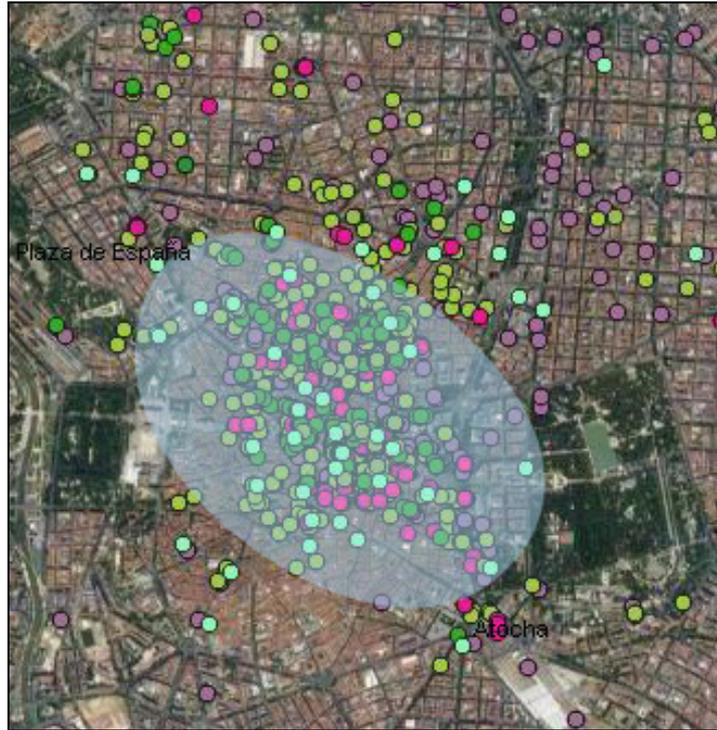


Fuente: Elaboración propia con datos de Colectivo Empresarial (IECM)

³⁵ $I_c = -\sum_1^n p_i * \log_2 p_i$

Donde, n es el número de ramas, p_i es el resultado de dividir el número de unidades (m_i) de cada rama por el total de unidades de todas las ramas (M) y log₂ es el logaritmo en base 2 de p_i.

Oferta hotelera



Fuente: Elaboración propia. Incluye hoteles, pensiones, apartamentos...