

Efectos del Covid en la vivienda

El trasvase del alquiler turístico al residencial es del 40% en Madrid y Barcelona pero del 6% en el resto

El escaso peso de estos pisos en las ciudades no alterará el mercado

Sin turismo, en las zonas costeras no hay demanda para la larga estancia

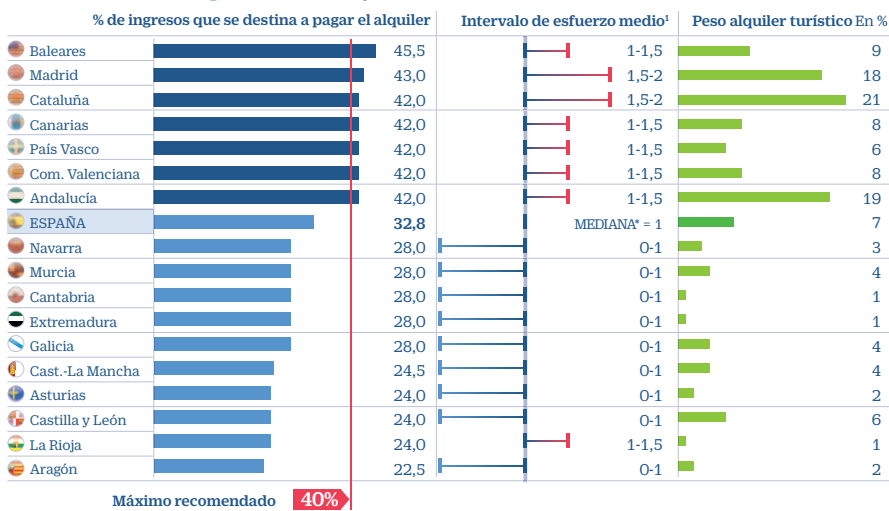
PABLO SEMPERE
MADRID

El cese de la movilidad no indispensable y el cierre de fronteras derivados de la crisis del coronavirus ha vapuleado al negocio de las viviendas dedicadas al alquiler turístico en España, haciendo que muchas se pasen al arrendamiento tradicional. No obstante, el golpe no ha sido simétrico. Mientras que en Barcelona y Madrid más del 40% de estos inmuebles han llevado a cabo este trasvase desde el decreto del estado de alarma hasta hoy, en el resto de regiones el porcentaje no supera el 6%, explica Tolo Gomila, presidente de Fevitur, entidad que aglutina a las federaciones regionales de las viviendas turísticas, con unos 186.000 inmuebles en cartera. Así, en Andalucía, Baleares, Canarias o Comunidad Valenciana la tendencia está siendo residual.

Madrid y Cataluña (las dos capitales en su mayor parte) son dos de las comunidades en las que el alquiler turístico tiene más peso, según los datos recopilados por diferentes portales inmobiliarios, con porcentajes que rozan el 20%. En este grupo también se incluye Andalucía, pero mientras que en esta autonomía la mayoría de viviendas dedicadas a este negocio se sitúan en zonas costeras, más repartidas y eminentemente turísticas, en Madrid y Barcelona lo están en el centro de la ciudad, donde existe una tensión creciente –en cuanto a precios y oferta– alrededor de la vivienda.

Por ello, señala el presidente de la Asociación de Apartamentos Turísticos de Barcelona (Apartur), Enrique Alcántara, estos movimientos son perfectamente comprensibles. "Hay una desaparición total de la demanda turística, y te-

Relación entre el alquiler turístico y el esfuerzo en el acceso a la vivienda



(1) Esfuerzo calculado como el precio promedio del alquiler anual de una vivienda de tamaño fijo sobre la renta media por hogar en el municipio. Mediana=1. Fuentes: Banco de España, Mitma y portales inmobiliarios. (*) Valor de la variable que se encuentra en la posición central. BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

nemos la oportunidad de rellenar ese nicho con otro tipo de alquileres. Además, el nuestro es un sector muy flexible, que se adapta muy rápido al tipo de demanda que tengamos", indica.

No ocurre lo mismo en el resto de regiones. En algunas como Andalucía, apunta el presidente de su Asociación de Viviendas Turísticas (AVVA), Carlos Pérez-Lanzac, el grueso de este arrendamiento está muy repartido en zonas en las que no hay tensión ni problemas de acceso. "Hemos detectado entre 80 y 100 unidades a la semana que pasan del arrendamiento turístico al de larga temporada, en su mayor parte en ciudades como Sevilla o Málaga". Es una cifra baja, recuerda, ya que Andalucía tiene en torno a 66.000 de estos inmuebles. "No tiene sentido que un porcentaje alto de la vivienda turística de Conil, Punta Umbría o Estepona pase al alquiler residencial,

porque son sitios donde no hay tensión en el mercado y donde no hay demanda de larga temporada", expone.

Otras zonas como Baleares, donde sí existe esa tensión y ese sobreesfuerzo de los hogares en el acceso a la vivienda, tampoco están experimentando este trasvase. La razón, esgrime Tolo Gomila, es que son áreas que viven del turismo. "Si ese turismo desaparece, también desaparece esa tensión, porque las miles de personas que van a trabajar allí durante los seis o siete meses de temporada no necesitan una vivienda".

Los expertos del sector han detectado tres tipos de movimientos: los que se van para no volver, los que se van a modo de supervivencia pero regresarán en un futuro y los que de momento aguantan el golpe. A nivel nacional, la mayoría de propietarios se encuentran hoy en el tercer grupo, aunque el segundo coge fuerza.

Con todo, desde las federaciones reconocen que la incertidumbre de la pandemia y el miedo a nuevos repuntes –con sus correspondientes encierros– puede provocar que muchos arrendadores

decidan irse al alquiler tradicional para no volver más.

Corregir la tensión

El trasvase al residencial de casi la mitad de las viviendas turísticas de zonas con alta demanda no corregirá la tensión del mercado. "Sería bastante improbable que este proceso llegase a resolver el problema de accesibilidad, ya que tanto por su volumen como por sus características de diseño estas viviendas resultan insuficientes para aliviar la gran bolsa de demanda que sigue acumulada en las zonas más solicitadas", explica Paloma Arnaiz, secretaria general de la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV).

Así lo expresa también Gomila: "En Madrid hay unas 11.000 casas de uso turístico, el 0,8% del parque residencial. En Barcelona son 9.800, menos del 2% del parque. El problema de acceso a la vivienda no se resolvería con estos movimientos".

Esta forma de arrendamiento supone el 0,8% del parque madrileño y el 2% del catalán

En Andalucía solo hacen el cambio de tipología unas 100 viviendas a la semana de 66.000

Un alquiler de un año puede prolongarse hasta siete

► **Hasta un 20%.** Los portales inmobiliarios están viendo a lo largo de las últimas semanas, de media, un aumento de los inmuebles ofertados que oscila entre el 15% y el 20%. En buena parte, explican, estas viviendas provienen del alquiler turístico, si bien no hay datos oficiales al respecto, ya que el anunciante no conoce el origen del inmueble.

► **Solo durante un año.** La mayor parte del trasvase, explican desde la Agencia Negociadora del Alquiler (ANA), se estaría produciendo con la idea de firmar arrendamientos de temporada por periodos de un año, con el objetivo de que, pasado ese plazo y la movilidad internacional vuelva, las viviendas puedan recuperarse para el uso turístico. Desde ANA recomiendan prudencia, porque si en el momento de recuperar la vivienda el inquilino puede demostrar que esa es su residencia habitual, "aunque el contrato se haya hecho como temporal, el propietario incurriría en un fraude de ley". En este caso, un arrendamiento de un año podría prolongarse durante cinco o siete ejercicios, en función de si el tenedor es una persona física o jurídica. En estas circunstancias, "el propietario no podría recuperar el inmueble con anterioridad para cambiar el uso a turístico".