UAB DIVULGA
BARCELONA RECERCA I INNOVACIÓ

30/06/2021

¿Cómo afecta el alquiler turístico al mercado de la vivienda en Barcelona?

La proliferación del alquiler turístico presenta dos mecanismos opuestos. Por un lado revierte su impacto en el aumento del precio del alquiler a largo plazo y de la compra de vivienda. Por otro, en las zonas en las que se ubican se incrementan los problemas de ruido, deterioro e inseguridad, de manera que provocan una reducción de precios. Un estudio llevado a cabo por investigadores del Departamento de Economía Aplicada, centrado en la plataforma Airbnb entre 2007 y 2017, evalúa el efecto final de la renta vacacional sobre el mercado de la vivienda. Los resultados apuntan a que este tipo de actividad causa el incremento de alquiler y la compra en las zonas de la ciudad donde se instalan estos alojamientos.

iStock_Vladwel

El incremento de los precios de la vivienda es uno de los problemas importantes que afectan en las ciudades. El ciclo económico o el aumento de la demanda de vivienda son factores tradicionales que explican la subida de los precios de compra y de los alquileres. Recientemente, el foco mediático se ha trasladado al papel que juegan las nuevas plataformas digitales de alquiler turístico en la proliferación de pisos turísticos. Pero ¿hasta qué punto el alquiler turístico es responsable de la subida de los alquileres y de los precios de compra de las viviendas?

Intuitivamente, cuando las viviendas de uso residencial se utilizan para alojar visitantes temporales, estos pisos dejan de estar disponibles para el alquiler tradicional y, por lo tanto,

la oferta de pisos de alquiler a largo plazo disminuye. La consecuencia inmediata de esta reducción de la oferta es el aumento de los precios de alquiler y de compra de las viviendas. Por otro lado, el alojamiento de turistas en edificios residenciales a veces genera problemas de ruidos, deterioro de los espacios comunes, aumento del sentimiento de inseguridad, etc. Estas externalidades negativas son importantes, se acaban trasladando a los precios de la vivienda provocando su reducción. Dado que estos dos mecanismos son opuestos, no está claro cuál sería el impacto final de los alquileres turísticos sobre los precios de la vivienda.

Desde la perspectiva de la Economía Urbana hemos dado una respuesta científica a esta pregunta. Primero, elaborando un modelo teórico que ilustra el efecto parcial de cada uno de estos dos mecanismos opuestos. Segundo, utilizando una estrategia empírica de tipo econométrico basada en el modelo teórico que nos permite testar con datos reales el impacto final del alquiler turístico sobre los precios de la vivienda. Concretamente, centramos nuestro estudio empírico en el mercado de la vivienda de la ciudad de Barcelona y en Airbnb, la primera plataforma a facilitar el alquiler turístico en la ciudad y que a día de hoy es la más importante. Los datos utilizados para medir la actividad de Airbnb provienen de la página web InsideAirbnb, que pertenece a un usuario de internet que ha recogido todos los anuncios por diferentes ciudades del mundo en diferentes momentos. En Barcelona, InsideAirbnb contiene información que nos permite recrear la actividad de Airbnb desde sus inicios hasta la actualidad mediante la fecha de cada reseña que recibe. Después, hemos combinado estos datos con información sobre precios y alquileres proveniente del registro del Impuesto de Transacción Patrimonial (ITP) y del portal Idealista para el periodo 2007-2017.

Los resultados obtenidos indican que el aumento de apartamentos turísticos causó una parte del incremento de los precios y alquileres de la vivienda en Barcelona entre 2007 y 2017. Concretamente, por cada 100 nuevos anuncios de Airbnb, los alquileres y los precios de compra crecieron un 3,5% y un 8,5%, respectivamente. Si tenemos en cuenta el incremento mediano de la actividad de Airbnb, la proliferación de los alquileres turísticos explica el aumento del 4% y 20% en los alquileres y precios de compra, respectivamente, que se experimentó en la ciudad de Barcelona. Dado que la presencia de Airbnb en la ciudad no es espacialmente homogénea, los impactos a nivel de barrio son diferentes. En este sentido, mientras que los efectos son próximos a cero en los barrios menos centrales con menos apartamentos turísticos, en las zonas centrales con más anuncios, Airbnb incrementó los alquileres y los precios de compra en un 7% y 20%, respectivamente.

Miquel Ángel Garcia-López[a], Jordi Jofre-Monseny[b], Rodrigo Martínez-Mazza[b], Mariona Segú[c]

[a]Universitat Autònoma de Barcelona. Instituto de Economía de Barcelona
[b]Universitat de Barcelona. Institut de Economía de Barcelona
[c]RITM, Université Paris-Saclay and Institut National d'Études Démographiques (INED), France

miquelangelgarcialopez.wordpress.com/
miquelangel.garcia@uab.cat

Referencias

Garcia-López, M. A.a, Jofre-Monseny, J.b, Martínez-Mazza, R.b Segú, M.c. 2020. **Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona**.

Journal of Urban Economics, Volume 119, doi: https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278

View low-bandwidth version