

EL NIVEL DE CONCENTRACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA IMPULSA AL ALZA LOS PRECIOS DE VENTA

Con el objetivo de conocer si el aumento del número de viviendas turísticas que en los últimos tiempos ha tenido lugar en muchas ciudades españolas es uno de los factores que está afectando al incremento del precio de la vivienda, Krata Sociedad de Tasación (www.krata.com) ha impulsado, en colaboración con Precioviviendas.com, el I Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística (OIVT).

EL TURISMO, OTRO FACTOR DE DISTORSIÓN



Litoral: Las provincias del arco mediterráneo, las provincias atlánticas del sur (Huelva y Cádiz) y Cantabria.

Madrid: En la medida en que el conjunto de municipios alrededor de la capital conforma una “megalópolis” con circunstancias específicas.

Sevilla: Centrados en el municipio de Sevilla que ofrece rasgos característicos propios.

Islas: Distinguiendo el comportamiento del archipiélago atlántico respecto al del mediterráneo, con matices distintos entre sí y con respecto a las provincias de ‘Litoral’.

Gracias a los resultados del estudio, Krata ha podido confirmar que efectivamente sí existe una relación entre el nivel de concentración de vivienda turística y el incremento del precio de las viviendas.

Así, en los resultados obtenidos en este I Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística se puede observar cómo el nivel de concentración de vivienda de uso turístico (VUT) por secciones censales determina significativamente la evolución del precio de la vivienda.

LAS BASES DEL OIVT

A partir del conocimiento inmobiliario acumulado por Krata en 35 años de actividad tasadora y la valoración trimestral que Precioviviendas.com realiza de 20 millones de viviendas a nivel nacional, ambas empresas han

realizado este estudio pionero que analiza por primera vez la relación existente entre la vivienda turística y la evolución del precio de la vivienda.

El estudio parte del análisis de la concentración de vivienda turística a nivel de sección censal, con la geolocalización individual de todas las viviendas turísticas publicadas en los portales *Inside Airbnb* y *DataHippo*, con el objetivo de seleccionar aquellas provincias con un nivel relevante de penetración de vivienda turística.

De ese análisis inicial se concluye que la VUT tiene un nivel de penetración relevante (por encima del

1%), y suficiente para impactar sobre la evolución del precio, en dieciocho provincias españolas, que representan un 70% de la población y un 77% de las viviendas catastradas en España, y es en ellas sobre las que se centra el análisis del OIVT.

PRINCIPALES CONCLUSIONES

El estudio confirma la relación entre la existencia de VUT y la evolución del precio de la vivienda, de forma que se demuestra recurrentemente que a mayor concentración de vivienda turística mayor incremento del precio de las casas.

A determinado nivel de concentración de este mercado, se da la existencia de un ‘punto de saturación’ en la relación entre ambas variables

En el análisis general de la zona 'Islas' el nivel de concentración de VUT aparece como la variable que más impacta sobre la evolución del precio

Pero no sólo eso, el análisis muestra además que llegado un determinado nivel de concentración el comportamiento del precio empeora, es decir, no se incrementa de forma más acusada o incluso llega a decrecer, de lo que se concluye la existencia de un 'punto de saturación' en la relación entre ambas variables.

El estudio permite además establecer cuatro zonas de comportamiento homogéneo en relación a la evolución del precio de la vivienda, zonas sobre las que se ha realizado un análisis más pormenorizado de la relación entre el nivel de concentración de VUT y el precio de la vivienda: Litoral (que agrupa los provincias del litoral mediterráneo más Cádiz, Huelva y Cantabria), Islas (con el análisis de ambos archipiélagos), Madrid y Sevilla.

Krata, es una sociedad de tasación de capital íntegramente español, independiente de cualquier grupo empresarial y con más de 35 años de experiencia en el mercado de la tasación. Krata se sitúa, según el último ranking publicado de la AEV como la octava sociedad de tasación de España, con una facturación en 2018 de 11 millones de euros, proveniente en gran medida de la prestación de servicios

RESULTADOS POR ZONAS

Litoral. Los resultados del litoral confirman la tendencia general de mayor incremento del precio a mayor nivel de concentración de VUT, al igual que presenta claros síntomas de saturación a partir de niveles de concentración por encima del 7% donde el nivel de crecimiento del precio comienza a descender. Esta tendencia se observa en todas las principales provincias de la zona analizadas, destacando además como la desaceleración es mucho mayor en los municipios del litoral respecto a las capitales de provincia, donde la curva de saturación es más leve.

Islas. En el análisis general de la zona 'Islas' el nivel de concentración de VUT aparece como la variable que más impacta sobre la evolución del precio. Destaca que mientras Baleares y Las Palmas de Gran Canaria reproducen la tendencia general y dan claras muestras de saturación, en Santa Cruz de Tenerife no aparecen síntomas de saturación o no se ha alcanzado aún.

Madrid. En el caso de la provincia de Madrid, sólo la capital presenta

un nivel relevante de penetración de vivienda turística y aunque en el análisis general del municipio no se observan síntomas de saturación, manteniéndose la tendencia general de mayor incremento del precio a mayor nivel de concentración de VUT, sí se observa en el análisis por distritos. Concretamente en los distritos Centro, Chamberí y Salamanca donde el nivel de incremento del precio de la vivienda comienza a disminuir en los niveles más altos de concentración de VUT.

Sevilla. Al igual que en Madrid, en la provincia de Sevilla sólo la capital presenta un nivel relevante de penetración de vivienda turística, siendo el nivel de concentración de VUT la variable que más afecta en la evolución del precio de la vivienda. La tendencia general de mayor incremento del precio a mayor nivel de concentración se da en todos los distritos que presentan un nivel relevante de VUT, y en aquellos con un mayor nivel de penetración de vivienda turística se observan síntomas de saturación.

a las principales entidades financieras del país.

A finales del 2018 Krata adquirió la *proptech* Precioviviendas.com con el objetivo de ofrecer a sus clientes servicios inmobiliarios innovadores. Krata reforzó con esta operación su com-

promiso por integrar soluciones innovadoras y tecnológicamente avanzadas para responder a las necesidades de distintas tipologías de clientes, en particular entidades financieras, intermediarios inmobiliarios y promotores inmobiliarios. ♦



El estudio parte del análisis de la concentración de vivienda turística a nivel de sección censal, con la geolocalización individual de todas las viviendas turísticas publicadas en los portales *Inside AirBnB* y *DataHippo*, con el objetivo de seleccionar aquellas provincias con un nivel relevante de penetración de vivienda turística