

19-21 de Octubre 2022 | Granada

INTERNATIONAL CONFERENCE ON REGIONAL SCIENCE

Challenges, policies and governance of the territories in the post-covid era

Desafíos, políticas y gobernanza de los territorios en la era post-covid

XLVII REUNIÓN DE ESTUDIOS REGIONALES
XIV CONGRESO AACR



RESUMEN AMPLIADO

Título: Airbnbificación y profesionalización de las plataformas de alquiler turístico: Caso aplicado a Madrid.

Autores y e-mail de todos ellos:

Edith Cecilia Macedo Ruiz. edith.macedo@estudiante.uam.es

edihc.macedo.r@gmail.com

Agustín Pablo Álvarez Herranz. agustin.alvarez@uclm.es

Beatriz Sánchez Reyes. beatriz.sanchez@uam.es

Departamento: Economía Aplicada

Universidad: Universidad Autónoma de Madrid

Área Temática: *Turismo, Cultura y Patrimonio*

Resumen:

Las investigaciones de sostenibilidad urbana han estudiado de forma asidua el impacto de la gentrificación en las ciudades provocado por plataformas de alquiler a corto plazo, como Airbnb, llegando incluso a bautizar a este proceso como Airbnbificación.

La plataforma Airbnb en sus comienzos se nutría de viviendas que ponían en alquiler a corto plazo personas comunes con el objetivo de obtener unos ingresos adicionales de sus propiedades. Con el tiempo dicha plataforma ha ido creciendo y se han ido incorporando empresas e inversores externos que han visto un nicho de mercado por explotar. Debido a esto, la actividad de Airbnb ha comenzado a percibirse como una actividad comercial profesional, que deja de lado su vínculo con la economía colaborativa de la que tanto presumía en sus inicios. Madrid, por ejemplo, al igual que otras en ciudades del mundo, la profesionalización de la oferta del alquiler turístico de plataforma es bastante alarmante.

El rápido crecimiento de Airbnb en los últimos años ha sido impulsado principalmente por anfitriones profesionales, que son aquellos que ofrecen muchas viviendas en la plataforma de forma continuada en el tiempo y a menudo dentro del mismo edificio o del área local. Estos anfitriones están contribuyendo a lo que se considera la profesionalización de Airbnb.

La transformación de viviendas residenciales en pisos turísticos, con el propósito de ganar más beneficios del mercado inmobiliario, es consecuencia de que Airbnb esté controlado por gestores profesionales del mercado del alquiler de la vivienda de corto

plazo. Que Airbnb esté tomando los tintes de una actividad profesionalizada significa que los efectos positivos del modelo de economía colaborativa no se producen, por el contrario, se concentran en pocas manos y en poco territorio, debido a que la oferta de esta plataforma se localiza por regla general en mayor frecuencia cerca de los centros urbanos y de las zonas turísticas de las ciudades.

Este fenómeno de conversión reduce la oferta de viviendas residenciales e incrementa la oferta de alojamiento para turistas en la ciudad, con efectos negativos como el aumento en el precio de la vivienda residencial de las zonas afectadas, la expulsión de la población residente y la transformación del comercio local en uno orientado a los visitantes, como las tiendas de franquicia y de suvenires, etc. De tal forma que los residentes ya no compiten solo entre sí por una vivienda o un espacio en el barrio, sino que compiten contra los turistas y los beneficios extra que generan las viviendas turísticas en la zona.

Pese a que los anfitriones profesionales son los que están cosechando los mayores beneficios del alojamiento compartido, su papel en el mercado no ha sido analizado en profundidad. Algunos estudios han encontrado que las propiedades de Airbnb administradas por anfitriones profesionales obtienen cerca de un 20% más de ingresos diarios y tienen tasas de ocupación más altas en comparación con las propiedades de anfitriones no profesionales.

Cuanto mayor es el grado de profesionalización de Airbnb en una ciudad, mayor es el peso del modelo comercial, y mayor su impacto en el proceso de transformación socioeconómica espacial del territorio urbano. Es así como el modelo de Airbnb en las ciudades adopta procesos de profesionalización parecidos a las formas tradicionales de alojamiento turístico, como son los hoteles y apartahoteles.

Esta situación hace necesario desentrañar el papel que juegan los anfitriones de las viviendas en las ciudades y su relación con la gentrificación impulsada por Airbnb. Lo anterior podría ayudar a encontrar respuestas a preguntas como: ¿Cómo son los anfitriones que controlan la oferta en Airbnb?; ¿Cuáles son las estrategias de alojamiento turístico que utilizan los anfitriones profesionalizados que provocan el desplazamiento de los residentes en favor de los turistas?

Como consecuencia de esta profesionalización del alojamiento colaborativo, muchas ciudades que han padecido y padecen los efectos negativos de Airbnb, han implementado regulaciones que pretenden controlar a la proliferación de este tipo de alojamiento controlado por anfitriones profesionales.

Madrid es la ciudad de España con mayor número de viviendas de Airbnb, que recientemente ha experimentado un proceso de Airbnbificación impulsado por anfitriones profesionalizados, que han llevado a la concentración y monopolización de los alojamientos turísticos en la ciudad. A raíz del incremento desmesurado de la actividad profesionalizada de Airbnb, la ciudad puso en marcha un Plan Especial de Hospedaje Turístico (PEH) aprobado en marzo de 2019. El objetivo principal de este plan era lograr que la oferta de alojamiento turístico se distribuyera a lo largo de todo el territorio del municipio de Madrid, a través de la implantación de restricciones.

La normativa municipal determina que una vivienda que se alquile durante más de 90 días al año está realizando una actividad comercial; por consiguiente, no puede considerarse un inmueble de uso residencial, y debe solicitar una licencia de uso

terciario para hospedaje. Es así que de acuerdo a la regulación del PEH, la ciudad de Madrid se reparte en tres anillos concéntricos, con diferentes niveles de saturación de alojamientos turísticos. El primer anillo, que abarca la zona 1, que coincide con los límites de los barrios de la zona Centro. El segundo anillo, que abarca la zona 2, comprende a los barrios del distrito Chamberí completo y parte de los distritos de Salamanca, Retiro, Arganzuela y Moncloa-Aravaca. El tercer anillo, que ocupa la zona 3, y se extiende a barrios de los anteriores distritos, y se le suman zonas de los distritos de Tetuán, Usera, Carabanchel y Latina. Los barrios restantes que se encuentran fuera del anillo 3, corresponden a la zona 4.

Las restricciones impuestas en los anillos 1 y 2, exigen que todas las licencias de hospedaje requieren la existencia de una entrada independiente a los alojamientos turísticos. De tal forma que no puedan utilizarse los accesos comunes al resto de viviendas. En el anillo 3, en edificios de uso exclusivamente residencial, también se exige una entrada independiente por lo que se debe de solicitar una licencia de hospedaje. Para la zona 4, los barrios no se verán afectados por la regulación del Ayuntamiento.

Es así que objetivo de esta investigación, es analizar la influencia que ejerce la profesionalización de Airbnb en Madrid a través de un índice que pretende medir la presión de la Airbinificación en la ciudad, y determinar si la implementación de un PEH es una alternativa adecuada de control a la profesionalización de la plataforma. El índice está construido por las viviendas de Airbnb que estén disponibles por lo menos 90 días al año en la plataforma (de acuerdo con la normativa del PEH) y estén etiquetadas como vivienda completa (numerador), y por el total de viviendas residenciales de cada barrio de la ciudad (denominador). Este índice tiene el propósito de medir la conversión de vivienda residencial a vivienda turista durante el periodo de 2015 a 2019 en los 128 barrios de la ciudad de Madrid.

La metodología empleada en esta investigación son las Cadenas de Markov Espaciales, consistente en 6 pasos implementados a través del software R. El primero se basa en la representación de la distribución de la oferta de viviendas Airbnb a través de funciones de densidad para cada uno de los años del periodo y el análisis exploratorio espacial. En el segundo y tercer paso, el proceso de crecimiento de la oferta se modela a través de una cadena de Markov estacionaria de primer orden en donde se evalúan los efectos de autocorrelación espacial y global sobre las probabilidades de transición. Por último, en los pasos cuarto, quinto y sexto se realiza un análisis a profundidad para detectar la existencia e interacción de regímenes espaciales en la dirección de los movimientos y la clasificación en la movilidad de la distribución de la oferta de Airbnb.

El uso de esta metodología fue con el objetivo de estudiar a la ciudad de Madrid con el fin de descubrir si el modelo de Airbnb sigue un modelo turistificador de acuerdo a las zonas establecidas en el PEH.

Los resultados obtenidos nos dan cuenta del poder turistificador de Airbnb en la ciudad y de la presión de la conversión residencial que existe en las zonas Airbnbnificadas de Madrid. Se comprueba cómo en las zonas de los barrios centrales la oferta de Airbnb está en manos de operadores profesionales que visualizan el mercado del alquiler de corto plazo como una oportunidad de inversión inmobiliaria, mientras que en las zonas que están alejadas de la zona céntrica de la ciudad, las viviendas son de anfitriones particulares, que vieron en el mercado del alquiler de corto plazo una manera de rentabilizar sus propiedades.

Por último, la estimación de las matrices espaciales de Markov nos ha permitido concluir que la probabilidad de que la actividad profesionalizada de un barrio incremente o disminuya a largo plazo depende del grado de profesionalización de los barrios vecinos que le rodeen. Así, por ejemplo, los barrios con una alta profesionalización rodeados por barrios menos profesionalizados tenderán a largo plazo a desprofesionalizarse. Por el contrario, los barrios menos profesionalizados rodeados de barrios altamente profesionalizados tenderán a profesionalizarse en el largo plazo.

Dado lo anterior, podemos afirmar que un plan de control para los alquileres profesionalizados en la ciudad de Madrid es necesario para intentar distribuir la presencia de este tipo de alquileres por toda la ciudad y no se concentren únicamente en los barrios del centro de la ciudad, como es el objetivo principal del PEH.

Es así como en términos generales, podemos concluir que la actividad profesionalizada de Airbnb responde a un modelo turistificador en la zona central de la ciudad, lo que reafirma la teoría de que el modelo de Airbnb concentra los “beneficios” de la economía colaborativa en unas pocas zonas y en pocas manos, y no se reparten a lo largo de la ciudad, como supondría un modelo real de economía colaborativa. Lo anterior, podría estar relacionado con la posibilidad de especular con la vivienda en las zonas Airbnbnificadas, porque los propietarios ya no necesitan inquilinos residentes para obtener ingresos por el alquiler, a menos que estos acepten contratos de corto plazo.

Palabras Clave: Airbnb, Presión, Profesionalización, Cadenas de Markov Espaciales
Clasificación JEL: C14 C21 Z30