

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid
XLVI Reunión de Estudios Regionales

International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



Abstract ampliado

RESUMEN AMPLIADO

Título: Short term population mobility for rent houses. An evidence from Asian and European cities to Valencian Community cities.

Autores y e-mail de todos ellos:

Taltavull de La Paz, Paloma, University of Alicante, Spain, paloma@ua.es

Perez, Raul, University of Alicante, Spain , raul.perez@ua.es

Juárez, Francisco, University of Alicante, Spain, fjuarez@ua.es

Su, Zhenyu, Xi'an Jiaotong-Liverpool University, China, Zhenyu.Su@xjtlu.edu.cn

Departamento: Análisis Económico Aplicado

Universidad: Alicante

Área Temática: *(indicar el área temática en la que se inscribe el contenido de la comunicación)*

S01 – Transformación del modelo económico desde el territorio y la movilidad

Resumen: *(mínimo 1500 palabras)*

The paper builds the cycles of transactions and prices in the short term rental market since almost the beginning of that this rental activity becomes relevant for cities during the second decade of the XXI century. The paper shows the data elaborated building a micro database with Airbnb information for 46 cities around the world. The analysis reaches the cycles by extracting millions of observations and shows the periods where the rental was more relevant for the cities. A model relating short rental visits with macroaggregates allows for learning the main drivers to explain the explosion of short-term visits using housing rental sharing as the means for hospitality.

Palabras Clave: *(máximo 6 palabras)*

Clasificación JEL:



Introducción

La movilidad de la población se define como el volumen de personas que transitan desde un punto a otro de la geografía por distintos motivos. Aunque el concepto es sencillo, los estudios existentes muestran que es un fenómeno complejo, básicamente por las razones que lo motivan y por la voluntariedad que la decisión implica. El caso más extremo de movilidad es la involuntaria, generada por situaciones extremas de guerra o desastres naturales en los lugares de origen que obligan a la población a moverse.

Los motivos de trabajo, de estudios, de ocio o cualquier otro similar suelen ser la fuente de la movilidad voluntaria, la mayor en número, por lo que este fenómeno se encuentra en íntima relación con (sin ser exhaustivos) los hábitos de vida, la estructura de localización de los empleos, el tipo de empleo, las condiciones de los mercados residenciales y los gustos de los consumidores.

La movilidad voluntaria se puede clasificar en dos grandes grupos si se atiende a que sea o no un movimiento pendular: la de una sola dirección y la bi-direccional, que hacen referencia al hecho de que la población retorne o no al punto de partida. La primera implica una movilidad permanente (o por largo período de tiempo), a la que hemos denominado movilidad de largo plazo, pero generalmente se conoce como migración. El concepto de migración es el que contempla un desplazamiento de la población de un lugar a otro, que **conlleva un cambio en la residencia habitual**¹. Este ámbito de trabajo cuenta con muchas y ricas aportaciones en la literatura, tanto en España (ver Módenes, 2007² que tiene una buena revisión de los trabajos) y también en casi todo el mundo (Dillón, 2009³, Naciones Unidas, 2012⁴, Clark, 2006⁵) y es uno de los objetivos de análisis por las enormes implicaciones sociales, económicas, culturales y de otra índole, que tiene (Howard, 2020⁶).

La movilidad de **largo plazo** (o migración permanente) puede ser **interna**, es decir, que se produce dentro de las fronteras de un país, o **internacional**. Ambas se producen de manera continua, especialmente la interna que refleja parte de la dinámica propia de la economía. Es común que los movimientos internos e internacionales mantengan un equilibrio y un comportamiento estacionario, aunque hay períodos en la historia de grandes olas migratorias (globales) a los dos niveles. Las dos últimas experimentadas en el mundo fueron la ocurrida alrededor de la década de los sesenta y del primer decenio

¹ La CEPAL la define como *el movimiento o desplazamiento de un individuo a través de un límite geográfico, desde un lugar de origen a un lugar destino, con la intención de adoptar una nueva residencia* (CELADE, disponible en <https://www.cepal.org/es/enfoques/descripcion-conceptos-utilizados-estudio-desplazamiento-interno-la-poblacion-migracion>)

² Módenes Cabrerizo, Jose Antonio (2007) MOVILIDAD ESPACIAL: USO TEMPORAL DEL TERRITORIO Y POBLACIONES VINCULADAS PAPERS DE DEMOGRAFIA 311 : 1-28 (2007)

Módenes, J. A. (2008). Movilidad espacial, habitantes y lugares: retos conceptuales y metodológicos para la geodemografía. Estudios geográficos, 69(264), 157-178.

³ Dillón, Beatriz, (2009) Nuevas consideraciones para el estudio de la movilidad territorial de la población. El caso especial de las migraciones internacionales, Huellas nº 13 (2009), pp 113-129, ISSN 0329-0573

⁴ United Nations (2012), Migration and human mobility. Thematic Think Piece. Disponible en https://www.un.org/millenniumgoals/pdf/Think%20Pieces/13_migration.pdf

⁵ Clark, W.A (2006), Human Mobility in a Globalizing World: Urban Development Trends and Policy Implications, in H.S. Geyer (ed.) International Handbook of Urban Policy: Contentious Issues, 1. Edward Elgar, pp 79-106

⁶ Howard, G (2020), The Migration Accelerator: Labor Mobility, Housing and Demand, *American Economic Journal: Macroeconomics* 2020, 12(4): 147-179, <https://doi.org/10.1257/mac.20180363>



del siglo XXI. La migración externa ha sido muy estudiada y es hoy día objeto de seguimiento por las instituciones como la ONU (UN, 2020⁷). Sin embargo, la movilidad o migración interna no lo ha sido tanto, aunque es un fenómeno que está siendo indagado por la relevancia en cuanto a su protagonismo en la configuración de la población en el territorio (Módenes, 2007), los efectos sobre las ciudades (Gyourko et al, 2013⁸) y el impacto de sus dinámicas sobre las áreas urbanas (Saiz, 2003⁹, 2007¹⁰, Saiz y Wachter, 2011¹¹, entre otros).

La **movilidad bidireccional** mide los movimientos de población que vuelven al origen de donde salieron, es decir, de ida y vuelta. En general, esta movilidad es de corto o medio plazo, no implica un cambio de residencia habitual (al menos en los registros oficiales administrativos) y puede ser debida a múltiples factores y objetivos. Este patrón de movilidad no es reconocido dentro como migración y recoge movimientos de población que son, también, muy relevantes por sus efectos sobre la dinámica urbana. Uno de los principales motivos de esta movilidad es por razón de trabajo, y su aspecto más estudiado es el de movilidad diaria, conocido como *movilidad cotidiana* entre hogar y trabajo o *commuting*.

Una forma de *commuting* no asociada al trabajo es la movilidad diaria por otras razones, como el consumo y las compras. Este fenómeno es, de nuevo, opaco dado que solo parcialmente se recoge la información necesaria. Sin embargo, tiene gran relevancia en el ámbito urbano llegando a incentivar una especialización productiva en distintos niveles de comercialización que repercute en los niveles de riqueza de la ciudad. Se trata de los viajes para la compra, y su importancia agregada queda patente en evidencia empírica internacional, como Glaeser et al. (2001¹²) demuestran al definir las '*consumer cities*' como ciudades fuertemente especializadas en su sector comercial.

Sin embargo, hay otros patrones por razón de trabajo que han sido menos estudiados, como los asociados a empleos de menos de un año, que implican un movimiento de población que, si bien no cambian su domicilio principal, si requieren del uso de una vivienda alternativa por que los períodos de estancia por empleo son de medio plazo. Dentro de este grupo se encontraría la mano de obra que se desplaza por períodos mayores de varios días hasta algunos meses. Este grupo es completamente desconocido, dado que la información estadística que los registra simplemente no se recoge. Este tipo último de movilidad es similar a la debida a estudios, y en estos grupos, la flexibilidad del mercado de alquiler es clave.

Registrar la movilidad diaria de la población es difícil. Tradicionalmente, ha constituido una parte de la estadística censal que consideraba este patrón como estable en el largo plazo (asociado al trabajo). Con las tecnologías actuales, y el registro de los

⁷ United Nations, 2020, Human Mobility, Shared Opportunities. A Review of the 2009 Human Development Report and the Way Ahead, report, available at <https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/publications/UNDP-IOM-Human-Mobility-Shared-Opportunities.pdf>

⁸ Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). Superstar cities. *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167-99.

⁹ Saiz, A. (2003). Room in the kitchen for the melting pot: Immigration and rental prices. *Review of Economics and Statistics*, 85(3), 502-521.

¹⁰ Saiz, A. (2007). Immigration and housing rents in American cities. *Journal of urban Economics*, 61(2), 345-371.

¹¹ Saiz, A., & Wachter, S. (2011). Immigration and the Neighborhood. *American Economic Journal: Economic Policy*, 3(2), 169-88.

¹² Glaeser, E. L., Kolko, J., & Saiz, A. (2001). Consumer city. *Journal of economic geography*, 1(1), 27-50.



movimientos de población mediante el seguimiento de las señales de los teléfonos móviles (UN, 2021¹³, INE, 2020) ambos movimientos se combinan de manera que es cada vez más complejo comprender los patrones y su evolución, así como separar las razones que lo explican.

Con menor permanencia, la **movilidad** por razones de ocio o **vacacionales** es también muy relevante. Esta movilidad está incluida en los considerados como movimientos turísticos: la población atraviesa los límites de su lugar de residencia durante unos días (normalmente menos de un mes) para visitar lugares diferentes sin tener como fin el realizar un trabajo. El sector turístico se ha especializado en la gestión de estos flujos de población, desarrollando servicios residenciales en sectores como el hotelero o de residencia turística.

La movilidad de población de muy corto plazo y corta duración ha crecido sustancialmente al hilo de la reactivación económica tras la crisis financiera de 2008, la disponibilidad de nuevas tecnologías de comunicación, la aparición de plataformas especializadas en la oferta y demanda de espacio residencial y el aumento de la idea de rentabilizar las viviendas de carácter privado (no turísticas) que existen en las ciudades. Se puede decir que este es un fenómeno reciente, distinto de los tipos de movilidad humana antes mencionados, y global, fuertemente asociado a un cambio en los gustos de la población mundial por conocer aspectos culturales y de vida de otros continentes. También parece ser el resultado de la necesidad de experimentar otras formas de consumo residencial. En este campo, los trabajos han proliferado en los últimos años, pero el fenómeno no está claramente descrito por novedoso y porque se entremezcla con otros tipos de movilidad (como la actividad de turismo puro), pendiente, por tanto, de estudiar en profundidad.

Los trabajos que analizan la movilidad de corto plazo no son tan numerosos como el grupo anterior, por un motivo de disponibilidad de información estadística, ya que observar estos aspectos de movilidad requiere de gran cantidad de información en forma de microdatos que permitan extraer patrones de comportamiento.

Los efectos que tiene la movilidad de corto y muy corto plazo son muy relevantes. Así como los impactos de la migración pueden ser claramente identificados por cuanto que sus movimientos son permanentes, la movilidad bi-direccional, en la medida es que es difícil de cuantificar y en muchos casos inobservable, tiene efectos que pueden sobrepasar las previsiones existentes de capacidad de servicios y generar externalidades no deseadas sin previo aviso. La literatura que ha proliferado en los últimos años analizando los movimientos de muy corto plazo de alquiler residencial así lo muestra. A pesar de lo importante de sus efectos, no hay aún una evaluación aproximada de estos movimientos de población y de sus efectos sobre la riqueza. La movilidad de corto plazo aumenta el volumen de población en las ciudades, no registrada y que se denomina ‘población flotante’ y que aumenta la carga de población que la ciudad debe atender. Se define como población flotante (Garrocho, 2011¹⁴) a la población que utiliza un territorio y que tiene un lugar de residencia habitual distinto.

¹³ <https://www.unescap.org/blog/understanding-human-mobility-mobile-phone-data#>
https://www.unescap.org/sites/default/files/BPS-Big_Data_for_Social_and_Demographics_Statistics_Stats_cafe_2Nov2020.pdf

¹⁴ Garrocho Rangel, C. (2011). *Población flotante, población en movimiento* conceptos clave y métodos de análisis exitosos (No. C/307.20972 G3).



Cuando una ciudad recibe un volumen de población flotante importante, necesita adaptar su nivel de prestación de servicios públicos, de salud y privados a las necesidades de esa población, y, por tanto, necesita una reconfiguración del entorno urbano para darle cabida en la mayoría de los casos evitando los efectos externos negativos que se derivarían de una acumulación de población no prevista y afectaría, además, negativamente a los residentes habituales y a la calidad de vida en la ciudad.

Aunque los datos agregados ajustan con gran fiabilidad el movimiento permanente de la población entre países, para el resto de movilidades la información es muy reducida. En el caso de la Comunitat Valenciana, no hay una evidencia clara sobre cómo se mueve la población internamente, sus flujos origen-destino y los volúmenes de movilidad.

En la Cátedra de Transformación del Modelo Económico de la Universidad de Alicante, este es uno de los objetivos de análisis: el evaluar los flujos en el caso de los movimientos interiores y los de movilidad de muy corto plazo que no son cotidiana. Utilizando las bases de microdatos disponibles, se reconstruirán los movimientos de la población hacia y desde las áreas urbanas más relevantes, con el fin de obtener una evidencia inicial de sus efectos sobre su consolidación y características.

Este documento se centra en la movilidad de muy corto plazo. El trabajo evalúa la movilidad de población que llega a la Comunitat Valenciana a través de una de las múltiples plataformas de contratación de alquiler temporal de viviendas. Por la disponibilidad de datos, se utiliza la fuente de información de InsideAirBnB, se reconstruyen los contratos diarios realizados y se calcula el número de personas que se movieron en cada contrato. Con esos datos, es posible tener una visión de la población flotante que llegó a las ciudades valencianas a través del mercado de alquiler residencial. El volumen calculado es indicativo de los movimientos de la población pero registra el total de población flotante, por lo que las cifras estimadas muestran un mínimo en este tipo de movilidad.

I. La relevancia de la movilidad para las áreas urbanas

La movilidad por razones lúdicas se asocia al crecimiento económico pero también a cambios en los gustos de las nuevas generaciones. Hay trabajos empíricos que demuestran que el cambio en los gustos de las nuevas generaciones se concentra en una forma de movilidad asociada al ocio diferente, cambiando el concepto de turismo (Sofonov, 2018), un menor apego a la vivienda en propiedad cambiando el gasto en inversión residencial por un mayor número de viajes (Delbosc et al, 2019, Shin, 2020) o en el uso de medios de transporte diferentes (Brown et al, 2016), entre otros cambios contrastados en la generación de millennials.

El efecto inicial del aumento de la movilidad de población contrastada por este cambio de gustos, es una intensificación en el uso del transporte, como es obvio. En el caso de las pautas de movilidad bilateral de corto plazo, una mayor movilidad de corto plazo puede intensificar el uso del transporte hasta su densificación y sobresaturación, en el caso de transportes públicos.

Hay evidencia disponible de cómo el uso del alquiler temporal ha experimentado un fuerte aumento desde 2016 generando un salto en el flujo de población flotante en la mayor parte de las capitales europeas (UNECE, 2021). Un aumento masivo y rápido de

24 - 26 | Noviembre 2021 | Madrid
XLVI Reunión de Estudios Regionales

International Conference on Regional Science

Ciudades llenas, territorios vacíos

Universidad Autónoma de Madrid



la población que se mueve en cortos períodos tendría como efecto inmediato, un aumento en la densidad de población en las ciudades y la necesidad de pernoctación que, posiblemente, saturaría el mercado hotelero y serviría de incentivo al aumento de la oferta de viviendas para alquiler temporal. De esta manera, la nueva fórmula de alquiler temporal en cortos períodos, ya existente con anterioridad a su boom a partir de 2018, ha podido acelerar e incrementar la movilidad de corto plazo de la población, en un efecto bidireccional de retroalimentación de visitantes y rotación de viviendas.

La literatura sobre este sector determina que una movilización de parte del stock de viviendas para dar cobertura a una mayor movilidad de la población en el corto plazo, podría inducir cambios fundamentales económicos, en el bienestar del consumidor y en la eficiencia productiva del sector inmobiliario.

Desde la óptica económica, un aumento de la movilidad de corto plazo podría aumentar la densificación de los destinos con distintos efectos: los positivos son los utilizados como argumentos en favor de la densificación en la ciudad, como el empuje de la productividad e innovación, el mayor acceso a bienes y servicios, la menor necesidad de transporte en los modelos de alta densidad urbana, y la capacidad de compartir los servicios urbanos haciendo más barata su prestación (Duranton y Puga, 2020). Sin embargo, la densidad es sinónimo de hacinamiento que puede transformar en costes los beneficios mencionados, de manera que se potencie la expulsión de parte de la población que debe hacer commuting, presiona los precios de las viviendas al alza, aumenta la polución y, una extrema concentración podría generar sobresaturación de los servicios públicos, empeorar la calidad de vida en las ciudades y expulsar población (Glaeser et al 2005). La mayoría de estos efectos son provocados por una densificación permanente de los centros urbanos, pero pocos trabajos abordan los efectos de las densificaciones temporales.

Los cambios en los gustos, las fases económicas expansivas, y la tecnología que ha reducido al mínimo las barreras entre mercados y abierto la posibilidad de decidir la movilidad a prácticamente todo el globo, ha aumentado la movilidad temporal básicamente con origen en las economías avanzadas (con mayor capacidad de pago) y ha contribuido a acelerar la demanda de estancias cortas. Esto ha aumentado el tamaño del mercado de alquiler temporal, impulsando tanto a los oferentes (protegidos por la libertad de prestación de servicios pago con acceso gratuito a la tecnología) como a los demandantes (atraídos por el incentivo del mercado), ambos a nivel global. La desaparición de las fronteras 'locales' ha podido acelerar las visitas de corto plazo a ciudades con atractivo cultural o ambiental, amparados por la oferta casi infinita de hospedaje ahora ya, no limitada solo a la estructura hotelera existente.

Como consecuencia, esta oferta casi infinita ha facilitado los movimientos (en una relación de círculo virtuoso) generando una mayor contribución a la economía local en forma de ingresos, un crecimiento en la riqueza agregada de la economía, directa e indirecta por los servicios y el empleo generados por las actividades de servicios y el transporte, y un aumento en la oferta de hospedaje que ha podido poner en valor (movilizando los recursos ociosos) de propiedades infrautilizadas aumentando la eficiencia productiva del sector residencial.

La posibilidad de generar riqueza y actividad habría llevado a una renovación del parque residencial con este uso y, por tanto, a un aumento de su calidad, lo que mejora el atractivo para nuevos visitantes y refuerza el flujo de llegada por las buenas condiciones del mercado.

Los trabajos empíricos enumeran algunos efectos negativos o inciertos de este proceso (Sheppard y Urdell, 2016):



1.- La 'Hotelización' del mercado de la vivienda (Lee, 2016, Cocola Gant, 2019) como resultado del uso de las viviendas en este mercado para fines turísticos, compitiendo por la demanda de los hoteles con la creación de lo que se ha conocido como una industria hotelera en la sombra.

2.- Un efecto precio derivado de la competencia por el uso de las viviendas entre los residentes permanentes y los temporales, afectando a los precios de alquiler de los mercados de largo plazo (y potenciando situaciones de falta de accesibilidad) y la absorción de unidades del mercado de alquileres a largo plazo para su uso a corto plazo (efecto desde la oferta, Wachsmuth y Weilsler, 2018, Barron et al., 2021)

3.- La aparición de externalidades negativas, causadas básicamente por la concentración y rotación de la población. Hay dos grupos fundamentales de externalidades remarcados por la experiencia internacional:

Aglomeración de la población en los centros de las ciudades, cuando la actividad de alquiler temporal acoge a los flujos de población interesados en visitar las áreas icónicas de la ciudad. Las consecuencias de esta aglomeración se dejarían ver en la sobreutilización de los servicios públicos, los servicios de salud y el transporte, así como en el ruido y el cambio en la calidad de vida de los barrios, como externalidades negativas (Sheppard y Udell, 2016; Filippas y Horton, 2018).

La gentrificación de estos barrios, resultado de un incentivo a la inversión para mejorar las unidades que se alquilan a corto plazo. Este proceso de inversión atraería actividades comerciales y provocaría el desplazamiento de los residentes hacia otras zonas de la ciudad o a otras ciudades. Este efecto es el más estudiado y, dado su carácter social, es el origen fundamental de la polémica sobre la actividad de alquiler temporal (Wachsmuth y Weilsler, 2018, Yrigoy, 2019, y Amore et al., 2020).

En este documento se evalúa la movilidad de corto plazo en la Comunitat Valenciana. Utilizando la base de datos de una de las plataformas que intermedia alquiler de corto plazo, AirBnB, este documento explora la evolución del proceso de contratación en las ciudades y las regiones valencianas y evalúa el volumen total de población que movilizan, calculando la proporción de población que se acumula en las áreas urbanas valencianas como consecuencia, solo, de este fenómeno.

Las cifras aportadas son valores mínimos, dado que existen numerosas plataformas que tienen el mismo objetivo y realizan contrataciones de alquiler de corto plazo, y el sistema hotelero también opera en este sector.

Este documento se encuentra en forma de working paper publicado por la Cátedra de Transformación del Modelo Económico Valenciano de la UA, en la siguiente dirección: <http://catedramodeloeconomico.ua.es/publicaciones/documentos-cortos/>