

TESIS

**Efectos del COVID-19 en el Mercado
de Vivienda de Madrid**

Matías Moriondo

Tutor: Antonio Vázquez Brust

Maestría en Economía Urbana



**UNIVERSIDAD
TORCUATO DI TELLA**

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	3
II. ÁREA DE ESTUDIO.....	9
III. FUENTES DE DATOS.....	11
IV. ENFOQUE METODOLÓGICO.....	12
V. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MADRID PRE-COVID.....	15
VI. SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MADRID POST-COVID.....	20
VII. DESAFÍOS POR RESOLVER Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS PÚBLICAS..	33
VIII. CONCLUSIONES.....	37
IX. BIBLIOGRAFÍA.....	42

No podemos negar que la pandemia ocasionada por el COVID-19 ha desencadenado una serie de efectos impensados en los distintos mercados económicos, financieros, en preferencias, cambios de hábito y hasta en la forma de trabajar y relacionarnos. En este contexto es que este trabajo tiene la intención de explorar las consecuencias sobre el mercado de vivienda madrileño, tanto de compraventa como de alquiler, focalizando en su dinamismo y en cómo cada uno se adaptó a estos cambios. El trabajo concluye que el mercado de alquiler ha sufrido mucho más que el mercado de compraventa en términos de precios, resultando ser más flexible, y esto se debe a una serie de factores que han alterado tanto la oferta como la demanda. A su vez, dentro del mercado de alquiler han habido ganadores y perdedores debido a cambios en las preferencias. Por un lado se ha despertado gran interés por viviendas de mayores dimensiones, alejadas del núcleo urbano y ubicadas próximas a espacios verdes, mientras que por otro ha aumentado significativamente la oferta en zona urbana debido a obras de renovación, rehabilitación y transformación de antiguos locales comerciales en vivienda en algunos distritos, sumado a la oferta turística vacante. Si bien a priori se pensaba que la variable de mayor relevancia sería la oferta de alquileres temporales por la abrupta caída del turismo, datos de Airbnb muestran que sólo un 9,9% se ha trasladado del mercado de renta a corto plazo al tradicional, lo cual representa apenas un 11,3% del aumento total de oferta. Esto da lugar a repensar una serie de estrategias en política urbana y habitacional, mejorando la oferta de servicios urbanos en un contexto de cambio de preferencias y estilo de vida que aún desconocemos si será transitorio o permanente.

I INTRODUCCIÓN

En siglos de evolución, la sociedad ha tenido que enfrentar diferentes enigmas y grandes desafíos para sobrevivir, entre ellos las pandemias. Y en este sentido, la pandemia mundial causada por el ya conocido virus del COVID-19 no es excepción. Detectado hacia finales de 2019 en la mayoría de los países, pero ya conocido por ser una variante del inicial SARS (por sus siglas en inglés “*Severe Acute Respiratory Syndrome*”¹) de 2003, ha alterado las diferentes capas de la sociedad, incluyendo la política, económica, sociológica y hasta incluso la filosófica. A diferencia de otras pandemias vividas en el pasado, esta llega en un momento en el que los avances de la tecnología, la medicina y las redes de comunicación permiten afrontar las consecuencias de una manera más serena, reduciendo los tiempos de implementación de medidas, el aprendizaje sobre la enfermedad y, por sobre todo, permitiendo simular virtualmente un estilo de vida similar al que hubiésemos tenido de no haber sido por el virus en cuestión. Tal es así, que han emergido y resurgido disciplinas como la telemedicina, la capacitación a distancia, el entrenamiento remoto, el teletrabajo en general y cualquier otra forma de hacer remoto lo que antes se hacía de forma presencial. Afortunadamente, las tecnologías y los avances en comunicación nos han permitido comunicarnos remotamente hasta el punto de cambiar estilos y formas de vida, casi de manera permanente.

A pesar de esto, no todos los sectores se han podido acoplar igual de bien, dado que su actividad es más difícil de llevar a cabo remotamente y dependen mucho de la presencialidad, o porque no han sabido ser resilientes y adaptarse correctamente al contexto, o simplemente porque la inversión que tenían que llevar a cabo no les merecía la pena hasta que finalizara la pandemia en cuestión. De cualquier manera, uno de los tantos sectores afectados en esta redada ha sido el inmobiliario, ya que la incertidumbre social/económica, las restricciones a la movilidad y los cambios de hábitos han generado cierto dinamismo y un cambio de proyecciones (al menos por ahora) en el mercado de vivienda.

¹ Wong, G. (2008) – “Has SARS Infected the Property Market? Evidence from Hong Kong”

Según lo estudiado sobre el tema, en pandemias previas, Francke² comenta que tanto en el estudio del brote del cólera en París en los años 1832 y 1849, como en el de la plaga de Ámsterdam en el siglo XVII, los precios de la vivienda en propiedad cayeron un 6% anual hasta un año de finalizada la pandemia. Mientras que el efecto sobre los precios de la vivienda en alquiler fue bastante menor, con una caída de sólo el 3% anual. De una manera interesante, Francke (2020) marca una diferencia entre la demanda de vivienda para inversión y la demanda de vivienda como servicio, haciendo referencia en el primer caso al mercado de compraventa, y en el segundo al de renta o alquiler. A pesar de lo peculiar de la distinción y las diferentes opiniones que puede haber al respecto, lo interesante es que de su estudio se desprende que durante la pandemia la demanda por inversión cae más que la demanda por servicios, ya que aumenta temporalmente la aversión al riesgo.

Estudiando el mercado de vivienda en Madrid durante la pandemia del COVID-19, sorprendentemente se da la situación inversa, ya que por un lado los precios de las viviendas en alquiler han caído en promedio un 11,6% desde abril de 2020, mientras que los precios de venta lo han hecho sólo un 1,22% en el mismo período. A simple vista pareciera que el mercado de vivienda en propiedad tiende a ser un poco más inflexible a la baja que el de alquiler. Definitivamente, en unos siglos han cambiado varias cosas y la vida en sociedad no tiene los mismos parámetros que entonces, debido principalmente a los avances tecnológicos, la posibilidad de trabajar remotamente sin necesidad de depender de una ubicación física en particular y las preferencias de una generación que da más prioridad a su bienestar físico, psíquico y emocional, optando por soluciones habitacionales alejadas de las ciudades.

Dado que la tecnología continúa avanzando y transformando distintos sectores de la sociedad y actividades de la economía, merece la pena dedicar un momento a comentar la plataforma Airbnb para aquellos que nos estén familiarizados con la misma. La compañía fue fundada en 2008 y cuenta con una plataforma para alquiler de habitaciones privadas, compartidas o apartamentos completos, aunque la compañía no es propietaria de ninguna

² Francke, M., Korevaar, M. (2020) – “Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks”

de las propiedades listadas, sino que obtiene una comisión por cada reserva que se realiza³. Dadas sus características, es visto como una competencia directa de los hoteles, aunque con ciertas ventajas competitivas debido a la falta de regulación y claridad de normas en algunos distritos y ciudades. De hecho, se han realizado varios trabajos acerca de la influencia de Airbnb en los precios de las viviendas y rentas (Barron, 2020), en las ganancias de los hoteles (Zervas, 2017) y en la oferta de viviendas en alquiler (Horn y Merante, 2016). Como también se ha publicado un trabajo muy interesante acerca de la evidencia en los efectos de Airbnb en el mercado de vivienda de Barcelona (García-López et al, 2020), el cual concluye que la actividad de Airbnb en la ciudad ha generado aumentos de precios, tanto en las propiedades de las zonas afectadas, como en los alquileres, pero siendo mayor el efecto sobre propiedades. Otro trabajo de Gutiérrez et al (2017) acerca de Airbnb en Barcelona comenta la presión en nuevas áreas residenciales por motivos turísticos, mientras que Ardura et al (2020) detalla la correlación por zonas de Madrid donde el crecimiento de la plataforma provocó un aumento de precios, desplazando población residente y generando gentrificación.

Estos ejemplos de casos estudiados nos indican que inevitablemente la plataforma colaborativa, que inicialmente se pensó como una solución para sumar ingresos para aquellos hogares que contaban con habitaciones extra para alojar viajeros en busca de precios accesibles, terminó perjudicando a varios actores indirectamente y afectando el mercado de viviendas de manera que lo tornó menos accesible para los habitantes locales, segregando y desplazando a aquellos que no podían mantener ese nivel de costos habitacional. Y a su vez ha tenido un efecto redistributivo, beneficiando a los dueños de vivienda en propiedad que vieron incrementado el precio de sus bienes indirectamente⁴. Por su parte, Barron, en base a un índice de Google Search realizado, demuestra que cuanto más turístico es un distrito, mayor es la probabilidad de que se incrementen las rentas de corto plazo por Airbnb; pero a su vez, el efecto sobre los precios y la oferta es menor cuanto mayor sea el porcentaje de propietarios que comparten habitación (contra la renta de un

³ Fuente: Wikipedia (<https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb>)

⁴ Garcia Lopez et al, (2019): "DO SHORT-TERM RENTAL PLATFORMS AFFECT HOUSING MARKETS?".

alojamiento completo)⁵. Por lo que, en un contexto pandémico como el vivido por el COVID-19, donde los desplazamientos y el turismo se vieron fuertemente restringidos, resulta de interés estudiar los movimientos que han afectado al mercado de Airbnb y, por ende, al mercado de vivienda en uno de los mayores núcleos urbanos europeos como lo es Madrid.

En base al análisis cuantitativo y cualitativo realizado, se intentará responder a las siguientes hipótesis. Por un lado, “La pandemia del COVID-19 perjudicó más al mercado de vivienda en alquiler que al de compraventa en el municipio de Madrid mediante una mayor caída de precios”. A su vez, en caso de validarse esta primera hipótesis, se planteará la hipótesis de que esto se ha debido mayormente a la incidencia de viviendas de alquiler temporario publicadas en Airbnb, que se volcaron al mercado tradicional de alquiler ante la caída del turismo. Si bien es muy probable que la caída de precios se deba a una multiplicidad de factores, como por ejemplo: regreso de estudiantes extranjeros a sus ciudades de origen, desplazamientos de aquellos residentes que han perdido su empleo o visto reducidos sus ingresos, venta o alquiler de propiedades heredadas ante el aumento de fallecimientos en personas mayores, entre otros, en el presente trabajo se hará foco en la oferta de vivienda turística y la demanda de mercado según hayan cambiado las preferencias. Las hipótesis se basan en las tendencias de que, producto de la pandemia, confinamientos y en búsqueda de una mejor calidad de vida, la demanda de vivienda ha cambiado su foco y preferencias, optando por vivir en espacios más abiertos y alejados de la urbe. A la vez que las restricciones de movilidad y al turismo favorecieron que viviendas previamente destinadas exclusivamente a plataformas turísticas como Airbnb se volcaran al mercado tradicional, más estable, aunque con menores rendimientos, para intentar rescatar algún ingreso adicional. En este sentido, el mercado de alquiler se muestra más flexible a simple vista que el de vivienda en propiedad, por la agilidad para recomodar vivienda ociosa en un corto período de tiempo, y en consecuencia ajustar por la vía precios. Mientras que el mercado de vivienda en propiedad no sólo tiene una tendencia de oferta más inflexible en el corto plazo, sino que la incertidumbre pospone las decisiones de compra o venta cuando no existe urgencia en realizar la operación por alguna de las partes. Esto

⁵ Barron et al, (2020): “The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rent: Evidence from Airbnb”.

hace que el dinamismo y los efectos que veamos sobre el mercado de vivienda en alquiler sean más acentuados que sobre el de vivienda en propiedad, que resulta más estático. Si bien la relación entre los mercados de vivienda no será planteada dentro de la hipótesis como tal, es un factor relevante a tener en cuenta que ayuda a comprender las tendencias en el mercado y los efectos que desató la pandemia.

En la sección II se presentará el área de estudio que resulta de interés para conocer las características demográficas y geográficas, como su división administrativa interna. Luego en la sección III se comentará la estructura de datos, su origen y relevancia para la investigación. En el apartado IV se detallará la metodología, organización y jerarquización de la información a analizar para arribar a los resultados. Posteriormente, en la sección V se mencionará la situación del mercado de vivienda en una etapa previa al COVID. En la sección VI se detallarán los movimientos que ha habido en el mercado madrileño, tanto en precios, como en oferta de viviendas, licencias y certificados de obras, y demás indicadores que han parecido relevantes para el estudio ya que ayudan a entender el proceso de cambio. Posteriormente, en el apartado VII se mencionarán los desafíos que aún quedan por resolver en materia de políticas públicas, de vivienda, de espacios verdes, etc., algunos que vienen de larga data y otros que la pandemia ha puesto sobre la mesa, para bien o para mal. Finalmente, en la sección VIII de conclusiones se hará un resumen de los datos recabados y lo que se ha podido extraer de ellos, intentando responder a las preguntas que han disparado esta investigación y fundamentalmente validando o rechazando la hipótesis propuesta.

II ÁREA DE ESTUDIO

Madrid, ciudad capital de España, es una de las principales capitales europeas además. Con poco más de 3,4 millones de habitantes (Instituto Nacional de Estadística, I.N.E) y 6,7 millones en toda la Comunidad Autónoma, una superficie de 604,45 km², tiene como resultado una densidad de 5512 habitantes por km²⁶. Es una ciudad relativamente baja en altura, con edificaciones de 4 o 5 pisos máximo en promedio y que cuenta con sólo cuatro edificios de más de 200 metros de altura, cinco de más de 150 metros y catorce de más de 100⁷.

Administrativamente se organiza en la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM), que se reparte entre 179 municipios, entre ellos el de Madrid cuyo ayuntamiento gestiona 21 distritos. Adicionalmente, la CAM cuenta con varios centros urbanos en otros municipios, lo cual será de interés al momento de analizar las variables de estos espacios en términos de demanda y precios. Esta distinción entre los municipios es relevante para el desarrollo del trabajo, ya que los cambios, producto del suceso pandémico, afectaron a todo el territorio y será útil luego realizar una comparativa entre los municipios más demandados para entender mejor el contraste centro-periferia.

⁶ Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

⁷ Fuente: Wikipedia - Anexo: Edificios más altos de Madrid.



8

Otro dato relevante del área de estudio es que, a pesar de su reducido tamaño, la Comunidad de Madrid cuenta con un gran porcentaje de espacios verdes y parques forestales que han sido fuertemente valorados durante el transcurso de la pandemia, ante la necesidad de la población de buscar espacios abiertos y reconectar con la naturaleza⁹. Según la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes de Madrid poco más de 25 km² son dedicados a parques forestales y espacios verdes en la ciudad de Madrid, distribuidos en los 21 distritos. Mientras que de los 8030 km² de la CAM, 1825 pertenecen a hábitats naturales¹⁰. Estos espacios verdes son de suma relevancia, no sólo para el resguardo de los ecosistemas locales, sino también como vía de escape de la ciudad en poco tiempo de viaje, que permiten disfrutar de distintas actividades al aire libre, algo muy demandado luego de los confinamientos por la pandemia. Es aquí donde algunos privilegiados con mayor poder adquisitivo tienen sus casas de fin de semana también.

⁸ Fuente: mapasdespana.com

⁹ Fuente: Análisis de la Demanda de Vivienda después de la COVID-19, Junio 2020 – Fotocasa Research

¹⁰ Fuente: Portal de Datos Abiertos de la Comunidad Autónoma de Madrid.

III FUENTES DE DATOS

Dada la variedad de datos e información a lo largo del trabajo, resulta conveniente aclarar las distintas fuentes consultadas de acuerdo a su relevancia y jerarquía, ya que se utilizan datos estadísticos por un lado, e informes en aquellos casos en los que no se encontraron disponibles algunos datos en concreto. En este sentido, las principales fuentes para analizar el mercado inmobiliario son Idealista y Fotocasa, dos de los mayores portales inmobiliarios de España. Del primero se obtienen principalmente datos estadísticos de evolución de precios del mercado de alquileres y de compraventa por zona geográfica desde 2015 hasta el primer trimestre de 2021, como también una medida de la oferta de viviendas, mientras que del segundo, informes acerca de la evolución de la demanda, sus nuevos hábitos y preferencias. La siguiente mayor fuente es la provista por la plataforma “*Inside Airbnb*” que incluye las publicaciones de viviendas de alquiler temporal en Madrid, su ubicación y demás características. Esta es la fuente más relevante para analizar el impacto de los alquileres temporales en pandemia dado que se trata de la plataforma con mayor alcance sobre el tema. Luego, se analizan datos estadísticos de visados de construcción del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), certificados de obra, ampliaciones y reformas del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAATM), y cantidad de locales transformados en vivienda del Área Gobierno de Desarrollo Urbano. Estos datos son de utilidad para comprobar otra cara de la oferta de vivienda que pudo haber influido. Finalmente, para completar el análisis y en menor medida, la investigación se apoya en datos de evolución de compraventa de viviendas de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) del Colegio de Registradores de España y del INE (Instituto Nacional de Estadística), como también de tendencias de búsqueda provenientes de Google Trends.

IV ENFOQUE METODOLÓGICO

La hipótesis planteada en sección I invita a investigar dos aspectos claves del mercado de vivienda madrileño en la pandemia, por un lado, las variaciones en el precio de la vivienda y, por otro, los cambios de ubicación de la demanda. Dado que la oferta de inmuebles es relativamente inelástica en el corto plazo y estable a lo largo del tiempo (no se destruyen inmuebles, salvo que hayan eventos excepcionales como guerras, atentados o catástrofes naturales), la oferta de viviendas sólo puede alterarse en el muy corto plazo por cambios de uso o restauraciones, refacciones y reacondicionamiento de propiedades que se encontraban fuera del mercado. En este sentido es la demanda la que finalmente determina las fluctuaciones de precios, marcando el valor en la disposición a pagar por las preferencias de vivir en determinados sitios y con ciertas características. Tomando esta premisa como punto de partida es que interesa estudiar la demanda en esta nueva época de pandemia, que nos permitirá conocer y entender los cambios que se explicarán a lo largo de este trabajo.

La metodología implementada incluye tanto cálculos estadísticos sobre las diferentes variables que han afectado el mercado y han sido relevantes como consecuencia de los cambios provocados por la pandemia, como también un análisis cualitativo de los distintos estudios e investigaciones que se han realizado y contribuyen a unir las piezas faltantes. A lo largo de la investigación, y dada la complejidad del mercado inmobiliario, se abarcará el análisis desde diferentes puntos de vista y escalas para entender mejor el contexto del mercado. Por un lado, se trabajará comparando la Comunidad de Madrid en precio respecto a otras comunidades para comprender mejor el contexto nacional, y luego al interior de la comunidad entre los distintos municipios contra el de Madrid (central) de forma de contar con una visión centro-periferia al momento de profundizar en los cambios de hábitos y preferencias de la demanda. También se desarrollará un breve contraste entre el mercado de alquiler y el de compraventa para entender los motivos que influyeron en cada uno en búsqueda de una respuesta a la hipótesis. Estos planteos resultan relevantes para tener una referencia sobre el tema y entender mejor el contexto pre y post pandémico. En cuanto a

los temas prioritarios, si bien resulta fundamental analizar las diferencias entre el mercado de compraventa y el de alquiler, además se ha querido profundizar en algunos de los motivos detrás del comportamiento del mercado de alquiler. Por esto es que el trabajo continúa la línea de investigación en el mercado de alquiler temporario (o vacacional).

En resumen, el caso de estudio es el mercado inmobiliario de Madrid en el contexto pandémico causado por el COVID-19, y el motivo de estudio se debe al interés por comprender los efectos y consecuencias que ha tenido dicho evento en una de las principales capitales europeas. También sirve para sumar conocimiento sobre estas plataformas de alquiler temporal de la economía compartida, cuyos efectos aún se continúan descubriendo en diferentes contextos. Muchos analistas argumentaban que los precios de los alquileres habían descendido por la ola de oferta de viviendas de alquiler vacacional que volvían al mercado tradicional, por lo que, para profundizar esta línea de análisis se propuso investigar la evolución de Airbnb en Madrid. Para llevar a cabo esto se ha trabajado con los datos mencionados en la sección III, que pueden clasificarse en oferta, demanda y precios. En cuanto a precios se han considerado principalmente la evolución de precios de alquiler y compraventa de la CAM y del municipio de Madrid en contraste, provistos por Idealista. Respecto a la oferta, visados de obras de construcción, certificados de obra para uso residencial, cambios de uso de locales comerciales en vivienda y publicaciones de Airbnb. Por el lado de la demanda, se han tomado de referencia estimaciones de Google Trends e informes provistos por Fotocasa que parten de encuestas y pueden explicar mejor los cambios de tendencia. Si bien esta variable no es tan concreta como para poder estimar numéricamente, se ha optado por hacer un análisis más teórico que tenga sentido en la línea de evolución de los precios. En base a estos datos se ha optado por hacer un análisis estadístico de la evolución de precios a diferentes escalas y separado en períodos previo y posterior al COVID. Luego de estudiar la evolución de precios se analiza el aumento de oferta de viviendas en el mercado, que se contrasta contra los resultados de certificados de obras, transformaciones de locales y caída de publicaciones de alquiler temporal en Airbnb. La variable que finalmente interesa contrastar para el estudio es la

cantidad de alquileres temporales que se han dejado de publicar en Airbnb en relación al aumento total de la oferta de viviendas en el mercado tradicional.

Se ha optado por tomar un período pre pandémico hasta finales de 2019, ya que el virus comenzó a detectarse ya a finales de ese, aunque realmente no tuvo impacto significativo hasta marzo de 2020 que se estableció el Estado de Alarma. Por tal motivo, se analizará la situación previa tomando como límite temporal el fin del año 2019 donde se mantenían las tendencias anteriores. Sin embargo, posteriormente podría también trazarse un hilo separador en junio de 2020, momento en que finaliza el confinamiento y se retoma parcialmente la actividad en muchas actividades. A partir de ese momento hay un cierto quiebre en los mercados y comienza lentamente una vuelta a lo que pareciera ser la normalidad, que finalmente concluye con la finalización del Estado de Alarma como tal el día 9 de mayo de 2021. Pero, en definitiva, se ha optado por hacer un corte temporal a finales de 2019 para entender mejor los cambios que trajo aparejada la pandemia.

En base a la metodología de trabajo formulada, se propone la siguiente serie de preguntas a modo de guía para llevar a cabo el trabajo: ¿Qué consecuencias dejó la pandemia del COVID-19 en el mercado de vivienda en Madrid? ¿Cómo se reorganizó la oferta y demanda de vivienda en alquiler? ¿En qué medida afectó la oferta de alquileres temporales de Airbnb en el mercado de alquileres tradicional? Y finalmente ¿En qué medida la pandemia alteró los precios de viviendas de acuerdo a su ubicación y características?

La relevancia de establecer el mercado de vivienda madrileño como objeto de estudio, es debido a que su ubicación, dinamismo y crecimiento histórico lo transforman en un buen ejemplo abstraído de políticas intervencionistas agresivas que puedan desviar los resultados de la investigación, haciendo el estudio más neutro y menos correlacionado con otras variables previas a la pandemia. El estudio de esta problemática permitirá sumar evidencias y conocer mejor las dinámicas de un mercado cambiante, como también tomar mejores decisiones en materia de política habitacional.

Originalmente, la idea del trabajo era hacer una investigación más empírica y focalizada en los datos de distintos portales inmobiliarios, departamentos de estado y organismos de

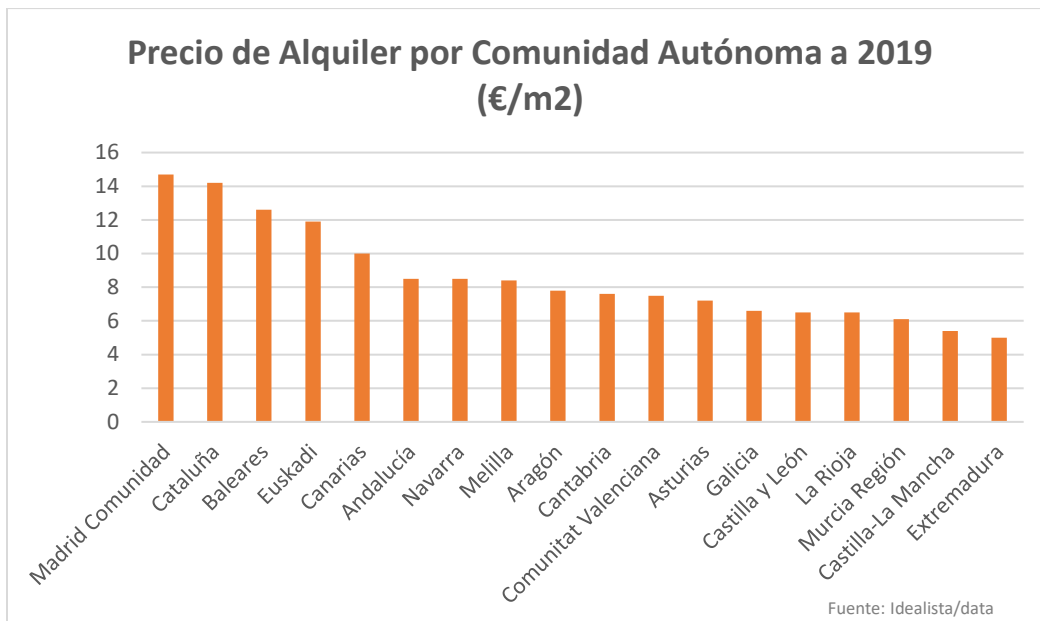
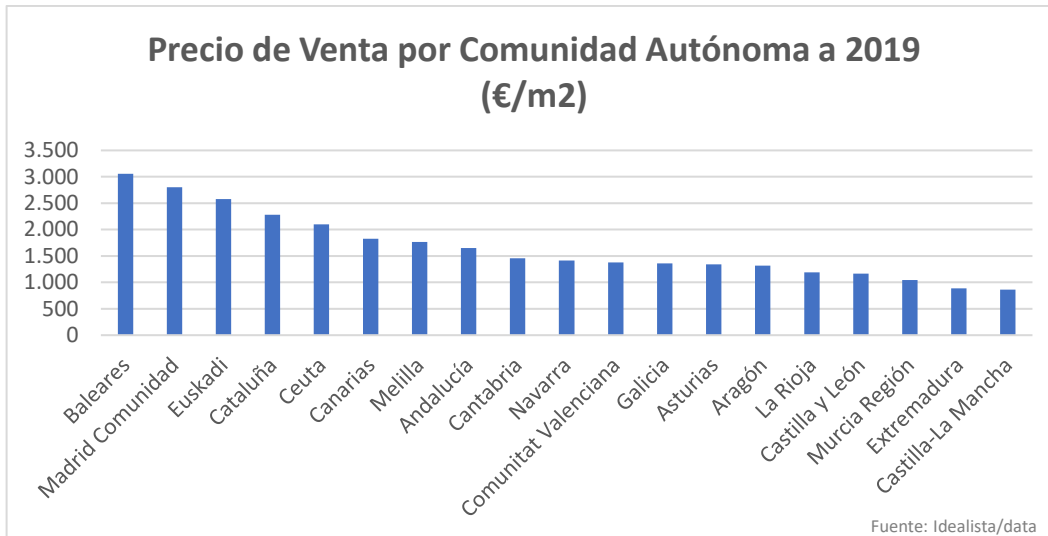
gobierno, sin embargo, a medida que se ha ido indagando más en detalle los datos resultaron escasos, desactualizados o incluso nunca llegaron a ser provistos por las respectivas fuentes con que se acordó. Más específicamente, he sufrido portales inmobiliarios que no respondían a las consultas y peticiones, o deseaban imponer condiciones de contratación de datos específicas para un profesional del sector inmobiliario que puede sacar provecho y lucrar con esos datos. Por tales motivos, la investigación fue reduciendo la cantidad de datos disponibles, lo cual complicó aún más el camino hacia la búsqueda de la verdad en la hipótesis planteada. Aun así, se ha podido llegar a un resultado consistente con la hipótesis que se ha planteado.

V SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MADRID PRE-COVID

Durante la década del 2000 el parque de viviendas de la CAM venía creciendo a un ritmo del 1,82% anual, pero a partir del 2010 y hasta 2019 su promedio de crecimiento anual se redujo al 0,49% anual, dando por resultado un parque de viviendas total estimado de 3.011.081¹¹. De acuerdo con datos del INE, hasta 2019 la Comunidad Autónoma de Madrid contaba con un 74,4% de los hogares con tenencia de vivienda en propiedad y sólo un 22,5% en alquiler, apenas por debajo de la media nacional del 75,7%. Esto considerando que la CAM tiene los valores del m² más alto de toda España (2805 €/m²), por debajo de Baleares (3060 €/m²) y seguido por Euskadi (País Vasco) (2581 €/m²) y Cataluña (2281 €/m²)¹². Estos datos en cierta forma nos indican la fortaleza de la demanda en la CAM y el poder adquisitivo de la población residente que puede afrontar un costo de vida superior al de otras comunidades autónomas.

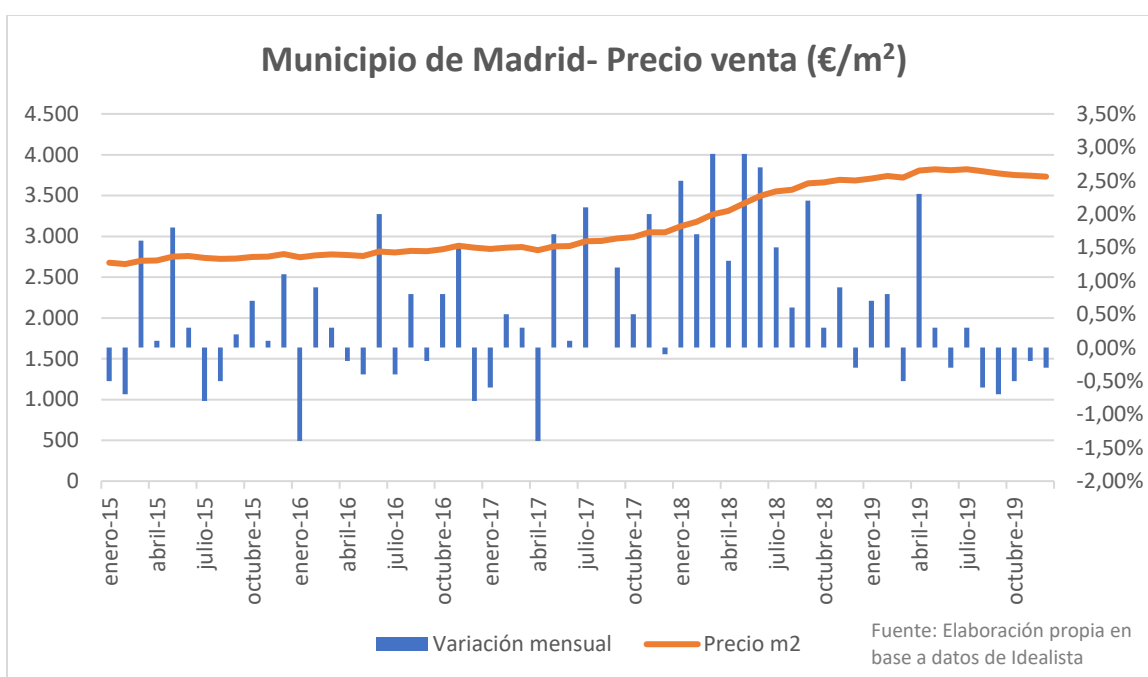
¹¹ Fuente: Estimación del Parque de Viviendas (MITMA).

¹² Fuente: Idealista/data (2019)

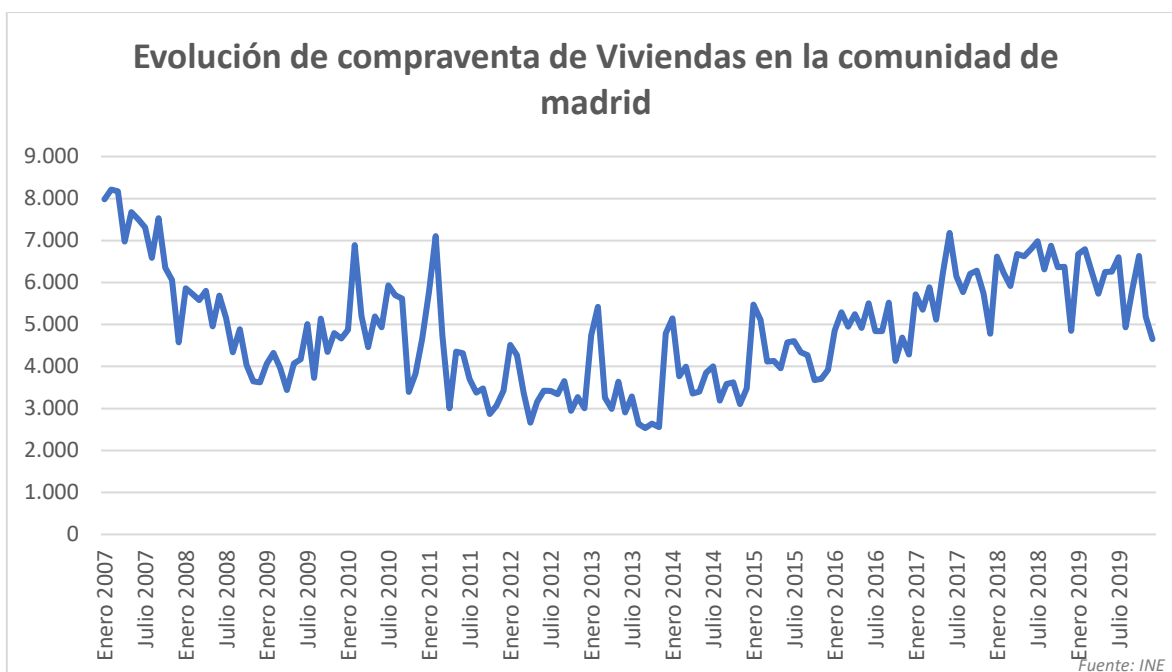
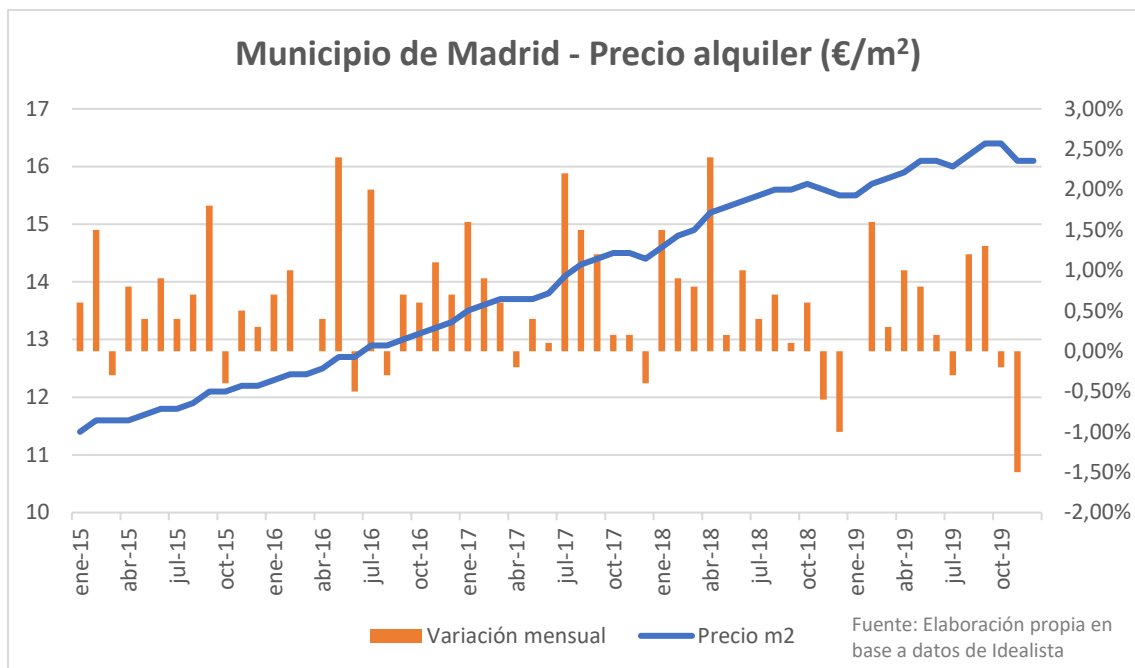


Respecto al mercado inmobiliario en la CAM, podemos decir que se trata de un mercado muy dinámico que viene creciendo hace años y esto se puede apreciar también tanto en sus precios de venta como de alquiler y el volumen de compraventas realizadas mensualmente, las cuales promedian las casi 4900 operaciones. Con un stock de viviendas que venía creciendo a un promedio del 0,5% en los últimos 10 años, estas operaciones absorberían la creación de nuevas viviendas en unos 4 meses hipotéticamente, lo cual deja al descubierto la dimensión de la demanda en proporción a la oferta y creación de nuevas viviendas.

Los datos de los gráficos a continuación resumen el mercado de vivienda, con valores en la CAM de 2805 €/m² para compraventa y un promedio de 14,7 €/m² para alquiler a diciembre de 2019, mientras que en la ciudad esos valores alcanzan 3732 €/m² y 16,1 €/m² respectivamente. Para tener de referencia, a finales de 2019 los precios promedios de venta y alquiler en España se encontraban en valores de 1763 €/m² y 10,9 €/m² respectivamente. Por su parte, el stock de viviendas en venta y alquiler a principios de enero reflejaba valores de 54.364 y 13.015 respectivamente para los mercados de compra y alquiler¹³.



¹³ Fuente: Idealista/data



Por otro lado, es también relevante la figura que toma el teletrabajo en Madrid, ya que pudo haber afectado en cierta manera las preferencias de la población y el mercado tanto de compra como de alquiler. Por este motivo es que resulta conveniente hacer referencia a este fenómeno, que no representaba más del 5% de los ocupados en España

(4,8%¹⁴). España ocupa actualmente el puesto 15 en la Unión Europea, con 14,5% de personas que teletrabajan. Sin embargo, ese porcentaje era mucho menor hasta 2019 y Madrid se encontraba apenas por encima de la media española, con un 5% de teletrabajadores. Si bien el mercado laboral español tiene algunos matices en cuanto a la oferta de empleos, con preponderancia de la restauración y hostelería, Madrid resulta ser la gran capital donde muchas empresas de servicios deciden asentarse (al igual que Barcelona) y por lo tanto donde mayor posibilidad de teletrabajar existe. De hecho, Madrid cuenta con un 28% de trabajadores que tienen la posibilidad de teletrabajar, seguido de Barcelona con 25,1% y País Vasco con 24,5%¹⁵.

Finalmente, uno de los factores a analizar en este estudio es la evolución de la plataforma Airbnb en Madrid, que comenzó a operar con mayor intensidad a partir de julio de 2015 con algo más de 7400 propiedades disponibles para renta de corto plazo. Para finales de 2019 Madrid, cuyo aporte del turismo al PBI no llega al 20% (por debajo de la media) pero que no deja de ser un aporte relevante, contaba con 21559 propiedades listadas¹⁶. Esto es casi un 190% de aumento en un período en el que se había puesto de moda la plataforma y resultaba mucho más conveniente económicamente para el turista promedio, además de que en muchas ocasiones permitía conocer otra cara de la ciudad, fuera de los núcleos urbanos y de los sitios de interés más conocidos. Si bien es posible que otras ciudades más turísticas hayan crecido más en publicaciones de Airbnb, el número de propiedades listadas en Madrid no es nada despreciable. Además de que le da al propietario la flexibilidad de publicar tanto una habitación como un apartamento completo para tener un ingreso extra en épocas de turismo alto. De hecho, la cantidad de propietarios “hosts” para fines de 2019 era de 21.478 y venía creciendo, muchos de los cuales tenían más de una propiedad publicada. Finalmente, es relevante mencionar que la gran mayoría de estas propiedades se encuentran listadas en el centro de Madrid, con un 60,7% pertenecientes a vivienda o apartamento completo y un 35,7% de habitaciones

¹⁴ Fuente: Encuesta de Población Activa (EPA) – INE; Randstat

¹⁵ Fuente: Randstat

¹⁶ Fuente: Inside Airbnb

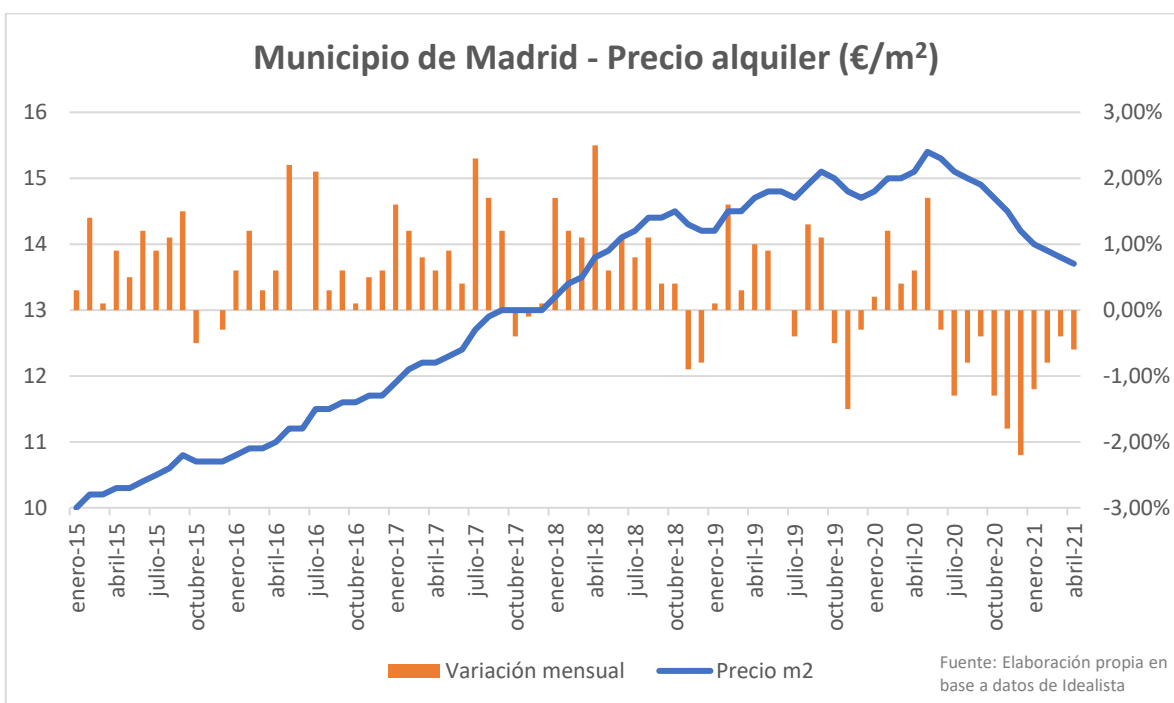
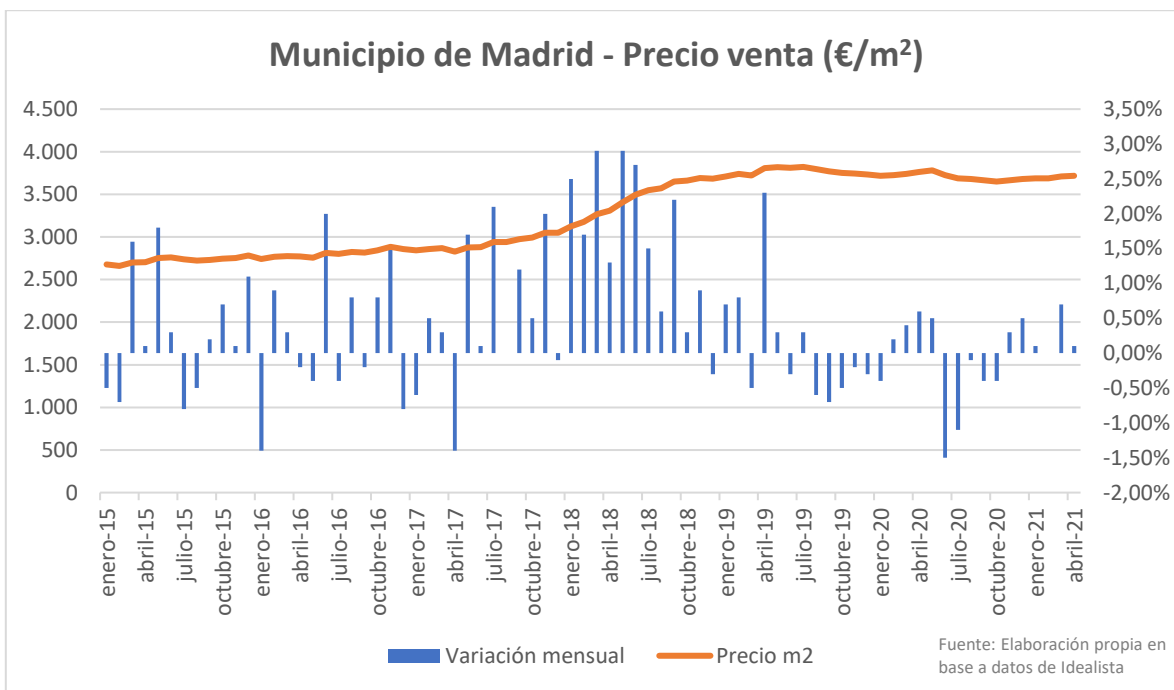
privadas, lo cual resalta el objetivo comercial que se le da a una propiedad con fines turísticos, ya que no sólo se trata de la posibilidad de obtener un pequeño ingreso extra alquilando habitaciones privadas o compartidas en temporada.

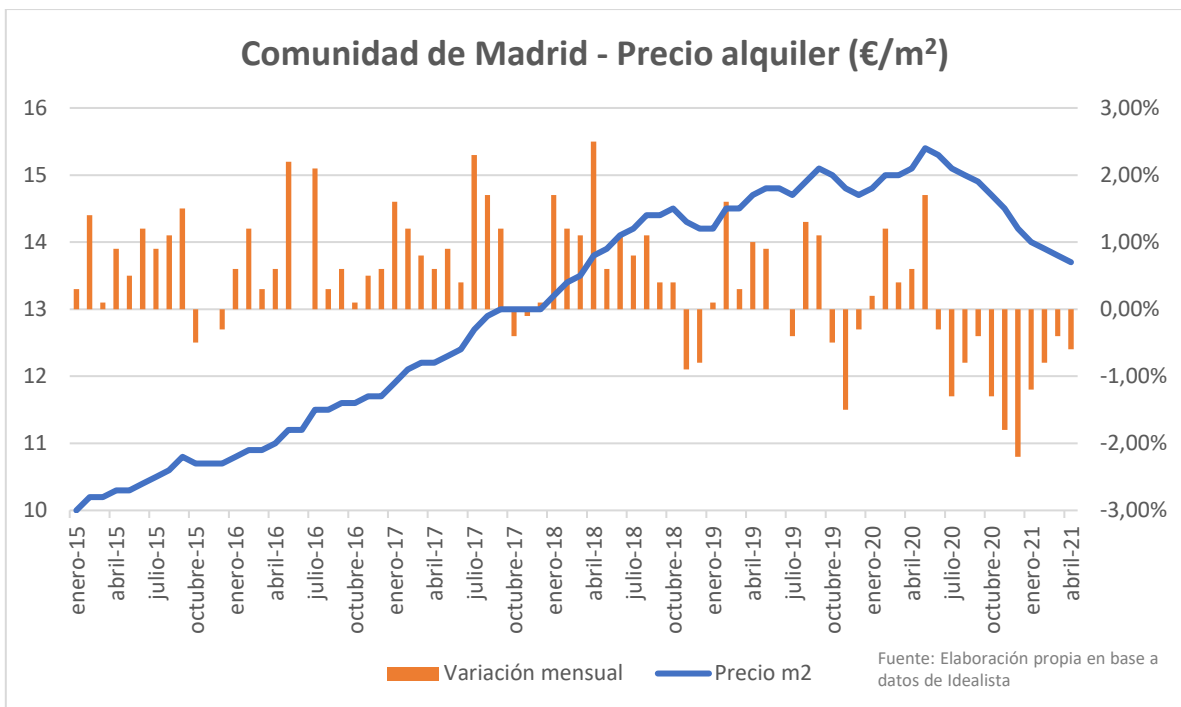
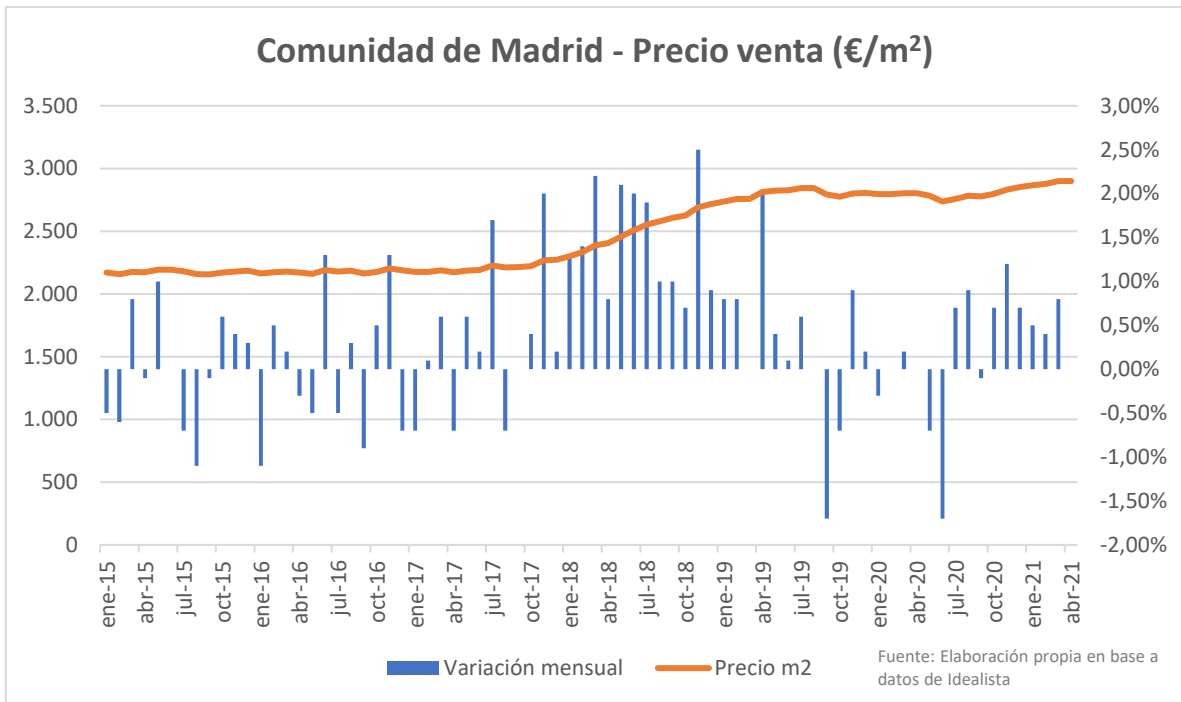
VI SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN MADRID POST-COVID

La pandemia ha afectado gran parte de nuestra vida y costumbres, desde la forma de relacionarnos, nuestras rutinas, la forma de desplazarnos (o no), e incluso ha permitido a muchos dar prioridad a su estilo de vida y cambiar sus preferencias de vivienda o de trabajo. Resultado de los confinamientos vividos, hemos pasado más tiempo de lo normal en nuestro hogar y muchos se han dado cuenta de que no es el espacio que querían para vivir. Si antes la vivienda era un espacio donde pasar la menor parte del tiempo o exclusivamente para dormir (muchas veces ni para comer), ahora se ha transformado en nuestro templo donde queremos pasarlo lo mejor posible y tener el espacio que necesitamos. A pesar de las múltiples consecuencias que ha tenido en nuestro estilo de vida, en la actividad económica, social y cultural, la pandemia ha dado lugar a la transformación de muchos espacios, actividades y rutinas que aún estamos pendientes de saber si serán transitorias o permanentes. Desde la necesidad de espacios (públicos y personales) más amplios, luminosos y ventilados, hasta restaurantes con terraza, uso intensivo del delivery, necesidad de contacto con espacios verdes o movilidad sostenible en ciudad, la pandemia ha impulsado la resiliencia, haciendo que muchos negocios dejen de ser rentables y otros comiencen a serlo.

Uno de los sectores que más ha sufrido esta transformación ha sido el inmobiliario ya que, por un lado, la incertidumbre global hace que muchas operaciones no se realicen o se pospongan, con la consecuente caída de **precios**, y por otro lado, debido a que los cambios en la oferta no se ajustan con tanta facilidad y agilidad como lo hace la demanda. En este sentido, se ha hecho sentir mucho en Madrid la caída de la demanda de vivienda en el núcleo urbano y la necesidad de espacios más amplios o incluso alejados, cuya oferta no ha podido reaccionar aún incluso en lo que va de 2021. Si distinguimos por mercado y

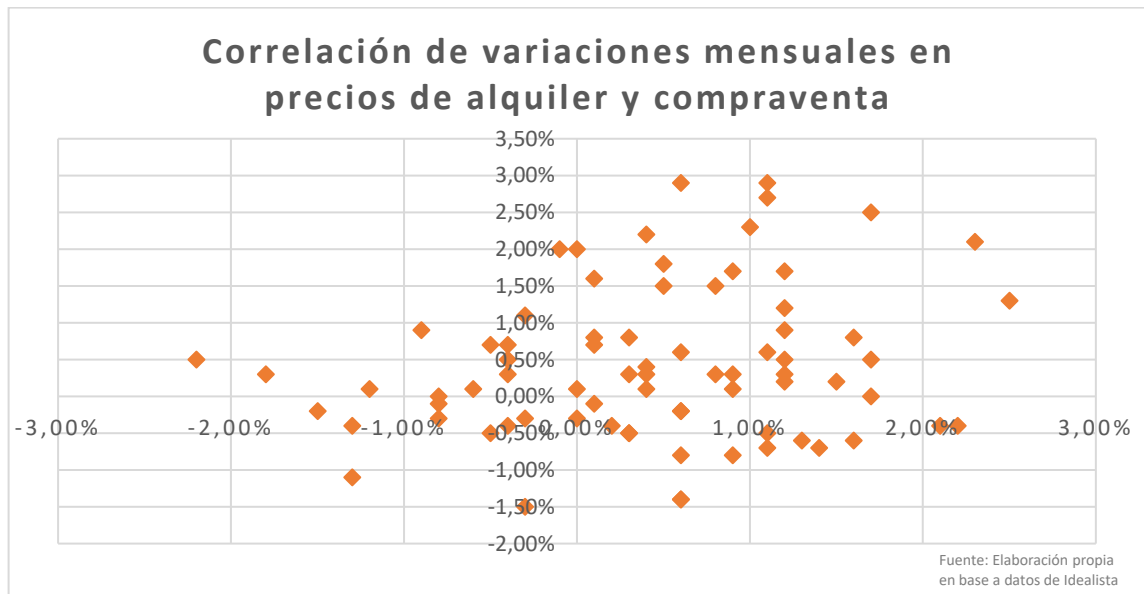
por zona, tanto en la Comunidad de Madrid como en el municipio de Madrid los precios de alquiler han descendido fuertemente un 9,10% y un 11,7% interanual respectivamente a abril de 2021. Sin embargo, en el mercado de compraventa los precios han caído sólo en el municipio un 1,20%, mientras que en la Comunidad han incluso aumentado un 3,5% para el mismo período. Esto puede apreciarse en los gráficos siguientes.





Por el lado de la **oferta** de viviendas, y como colación de las diferencias en el comportamiento de los precios mencionados, ha ocurrido una disrupción con la vivienda en alquiler que no ha ocurrido con la de venta. Mientras que el stock de viviendas en

alquiler en Madrid aumentó casi un 130% y pasó de 13.015 a unas 29.829¹⁷ (previo pico de 33.662 en diciembre), el mercado de compraventa tuvo una oferta mucho más estable que comenzó el año con 54.364 viviendas y finalizó con 54.249, llegando a reducir hasta 52.674 a finales de marzo de 2021¹⁸. Si bien puede llegar a parecer que los mercados de vivienda se mueven en la misma dirección habitualmente, esto puede no siempre ser así. Analizando la correlación entre las variaciones mensuales de precios del mercado de alquiler y de compraventa desde enero 2015 a la actualidad se puede apreciar que el coeficiente de correlación es de 0,19, lo cual marca una correlación positiva, pero no tan marcada.

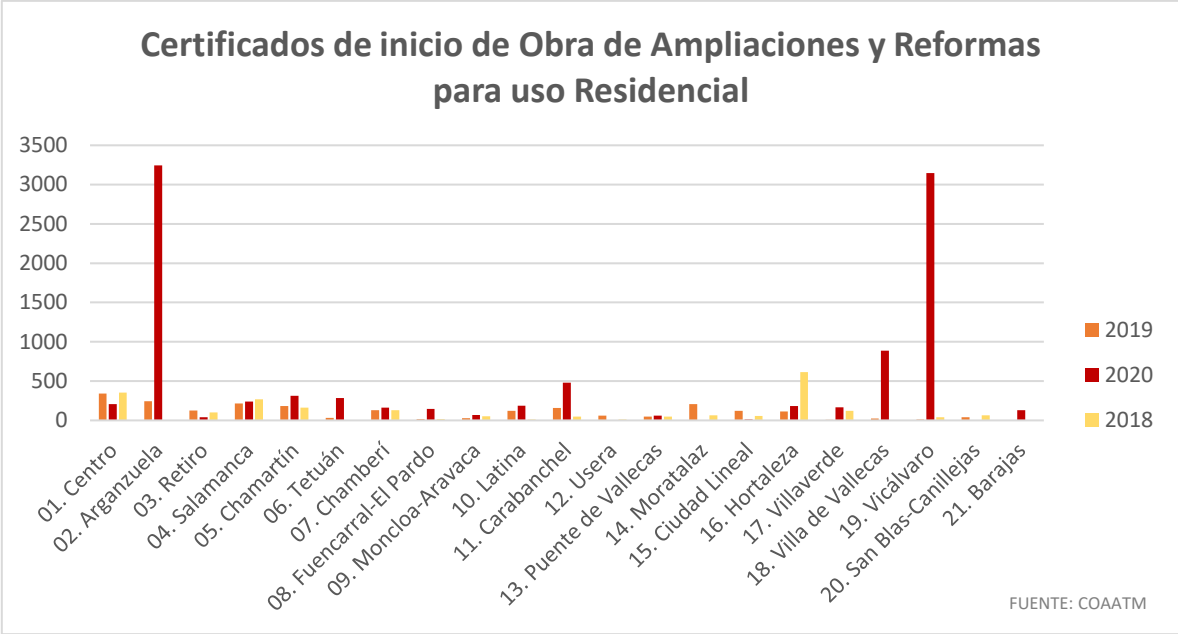


Otro de los factores a considerar y que pudo haber afectado la oferta de viviendas en alquiler principalmente son las obras que se realizaron para adaptar ciertas viviendas inutilizadas o que no estaban en el mercado, sumado a visados para construcción y transformación de locales y viviendas que ha sido bastante típico en algunos distritos de Madrid. Los visados de ampliaciones y reformas para uso residencial han aumentado estratosféricamente principalmente en 3 distritos: Arganzuela, Vicálvaro y Villa de Vallecas

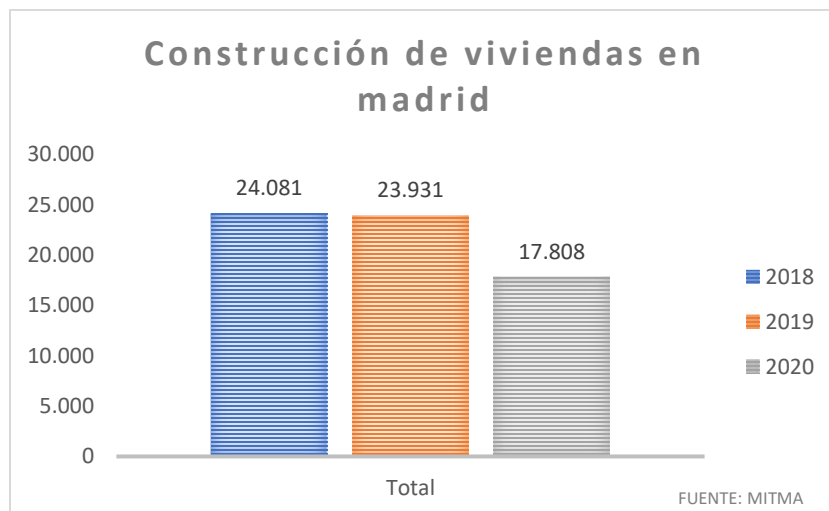
¹⁷ Fuente: Idealista/data
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/01/12/788422-el-stock-de-pisos-en-alquiler-se-dispara-en-el-ano-del-coronavirus>

¹⁸ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/04/23/789898-demanda-vivienda-crece-2021>

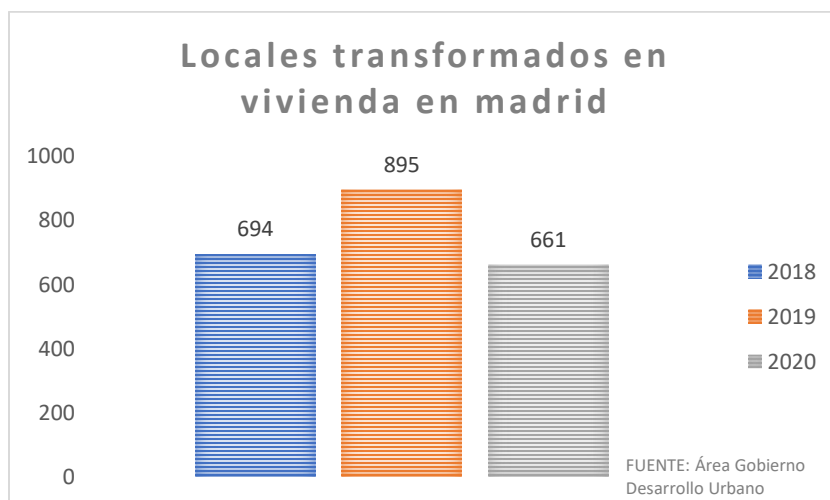
con valores que han superado ampliamente los visados de los años 2019 y 2018 en conjunto. Estos distritos tienen la particularidad que están bastantes próximos entre sí y cuentan con espacios amplios fuera del centro de la ciudad, pero estando a la vez cerca de los servicios urbanos. También es cierto que el contexto pandémico y las restricciones permitieron a muchos afortunados generar ahorros extra que decidieron utilizar en su propia vivienda o en una reforma para alquiler, por lo que no es un dato menor.



Otro dato también relevante para la temática es el volumen de viviendas construidas según los visados otorgados, que si bien sabemos que el 2020 ha sido un año complicado para la construcción, esto no ha impedido que este sector avance. De acuerdo con los datos obtenidos del MITMA, poco más del 90% de las construcciones corresponden a obras nuevas, mientras que el resto a ampliar, reformar o restaurar. Y de ese 90% un 87,55% responde a obras en viviendas en bloque, mientras que el 12,45% restante a vivienda unifamiliar. A diferencia de años anteriores, lógicamente la cantidad de visados emitidos ha disminuído por el contexto, pero no deja de ser un valor relevante de cara a la oferta de vivienda bajo análisis.



Finalmente, otro de los datos relevantes para el análisis y que merece atención es la cantidad de locales transformados en vivienda. Ya había sido un tema discutido previo a la pandemia cuando entre 2015 y 2019 las autorizaciones de conversión de locales a vivienda estaban alcanzando valores notorios, debido a que los incrementos del m² en la ciudad volvían más atractivos la compra de locales comerciales (típicamente ubicados en planta baja) a un menor precio y que podían reeditar muy bien la inversión inmobiliaria. El resultado en cuestión para el año 2020 de la pandemia dejó un valor similar al de 2018, con un total de 661 viviendas transformadas principalmente en los barrios de moda que se repiten como son Carabanchel y Ciudad Lineal.



Otro de los datos que se pretendía analizar era la evolución de la fianzas de arrendamientos, cuya tendencia podría darnos un poco más de información respecto a los

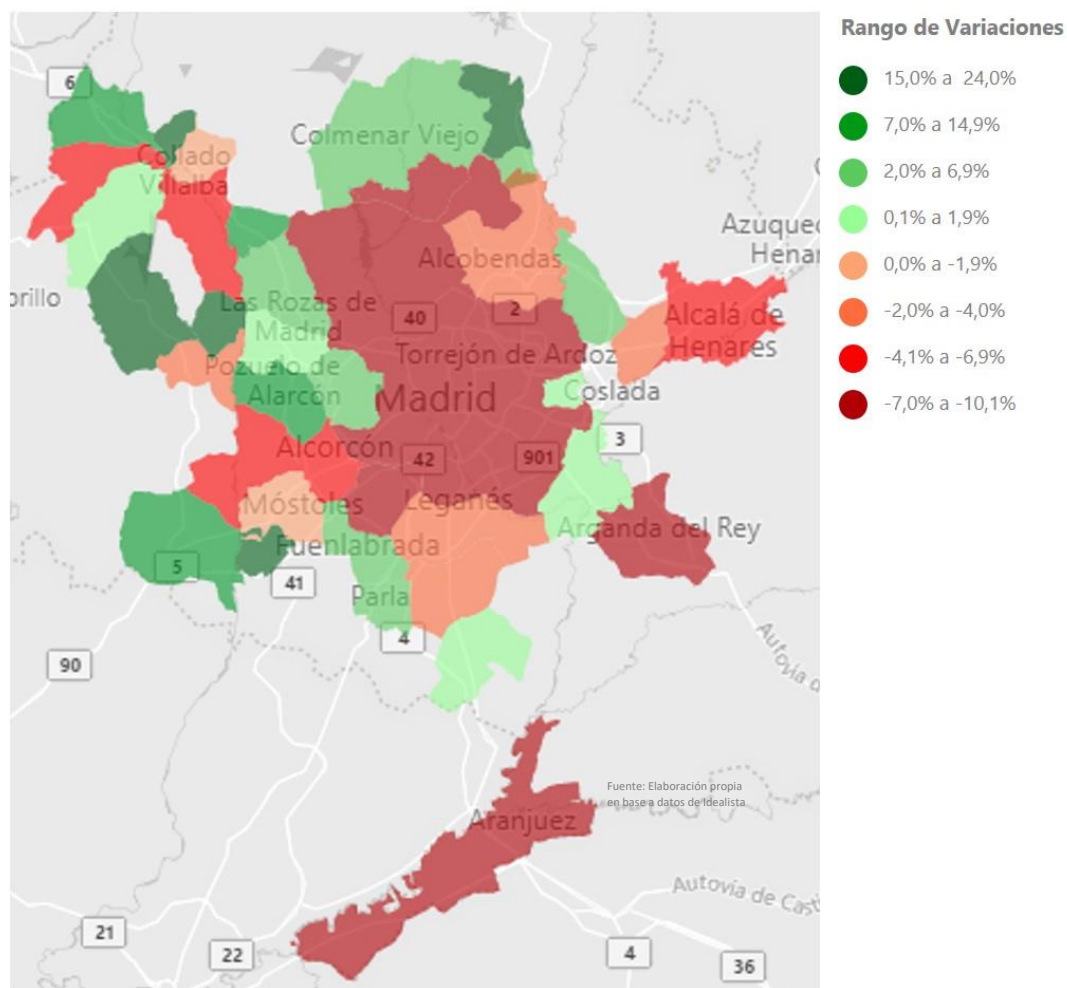
movimientos del mercado de alquileres, dado que al momento que se contrata un alquiler existe obligación por parte del propietario de ingresar la fianza cobrada al inquilino en una cuenta gestionada desde la Agencia de Vivienda Social. Sin embargo, sólo se han podido obtener datos de 2017, 2018, 2019 y primer trimestre de 2021, faltando datos clave de 2020, ya que las memorias no han sido publicadas aún. Esto hizo imposible poder hacer un análisis al respecto, aunque hubiese sido de interés poder contar con ello y completar el análisis. Por lo que, en resumen han habido varios efectos que en sumatoria han ejercido aún más presión a la oferta de vivienda que la que ya había por la pandemia y los cambios de preferencias. Tanto las obras de construcción, como refacciones, rehabilitaciones y transformación de locales en vivienda han influido en sumar mayor oferta al mercado, a pesar de la pandemia. Particularmente, en el caso de los alquileres ha influido también el traspaso de pisos turísticos a alquileres tradicionales, según comenta David Caraballo, director comercial de Alquiler Seguro¹⁹. Aunque volveremos a mencionar este factor luego, al analizar el impacto que ha tenido Airbnb.

En cuanto a la **demanda** de vivienda en Madrid, los datos muestran que no se ha desvanecido, sino que ha cambiado el foco de búsqueda. De acuerdo con un informe elaborado por Fotocasa en junio 2020, la demanda de vivienda en sí misma no se derrumbó y el impacto es más moderado de lo que se pensaba. Con un 13% de particulares de entre 18 y 65 años que buscan vivienda en alquiler (contra 14% antes de la pandemia), y otro 13% que busca en el mercado de compraventa (era un 15% previo al COVID), las consecuencias están más focalizadas en los motivos detrás de los cuales se busca vivienda. Un 26% busca vivienda con motivo del precio, un 17% lo hace en búsqueda de espacios al aire libre, mientras que el resto de los motivos van disminuyendo en porcentaje por su relevancia. Y aquí es cuando entra en relevancia el factor ubicación, porque la demanda sintió que tenía otras necesidades y no dejó de buscar vivienda, sino que puso su foco en otras prioridades y cambió el mercado que estaba buscando. Tal es así que se pueden apreciar las diferencias en precios entre los distritos del centro de

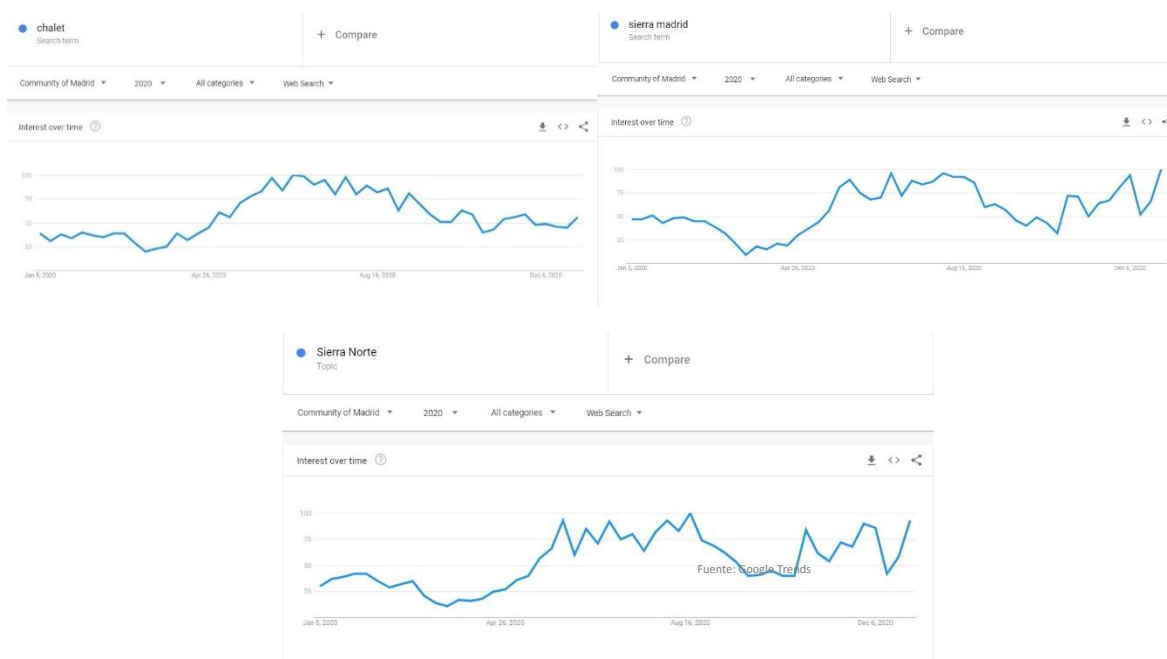
¹⁹ <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10746868/09/20/La-oferta-de-vivienda-en-alquiler-se-dobla-en-Madrid-durante-la-crisis.html>

Madrid y los municipios de las afueras donde destacan los espacios verdes más codiciados. Es notable además que los municipios externos al de Madrid centro y que también han sufrido notables caídas de los precios son los que cuentan con importantes núcleos urbanos como por ejemplo Aranjuez, Alcalá de Henares, Tres Cantos, Leganés, Alcorcón, Galapagar o San Lorenzo del Escorial. A pesar de que en estos casos las caídas rondan entre el 4% y el 7%, en Madrid la caída fue del 10% interanual a febrero 2021, lo cual refuerza la idea de cierta correlación entre la fuerza de las caídas en relación a la densidad o tamaño del núcleo urbano.

Variación Anual Precio de Alquiler por Municipio (Feb'2021)



Junto con este dato, es relevante mencionar los cambios de tendencias en las búsquedas relacionadas con viviendas más amplias y usualmente en las afueras del núcleo urbano (los denominados “chalet”), los términos “Sierra Madrid” y “Sierra Norte” donde más interés hubo, en especial, en el período posterior al desconfiamento y que aún estaba vigente el Estado de Alarma. En este período habían restricciones perimetrales, tanto para salir de la Comunidad de Madrid como para ingresar a otras comunidades, por lo que el residente madrileño aprovechó para recorrer las afueras de la urbe, y en particular la codiciada sierra.



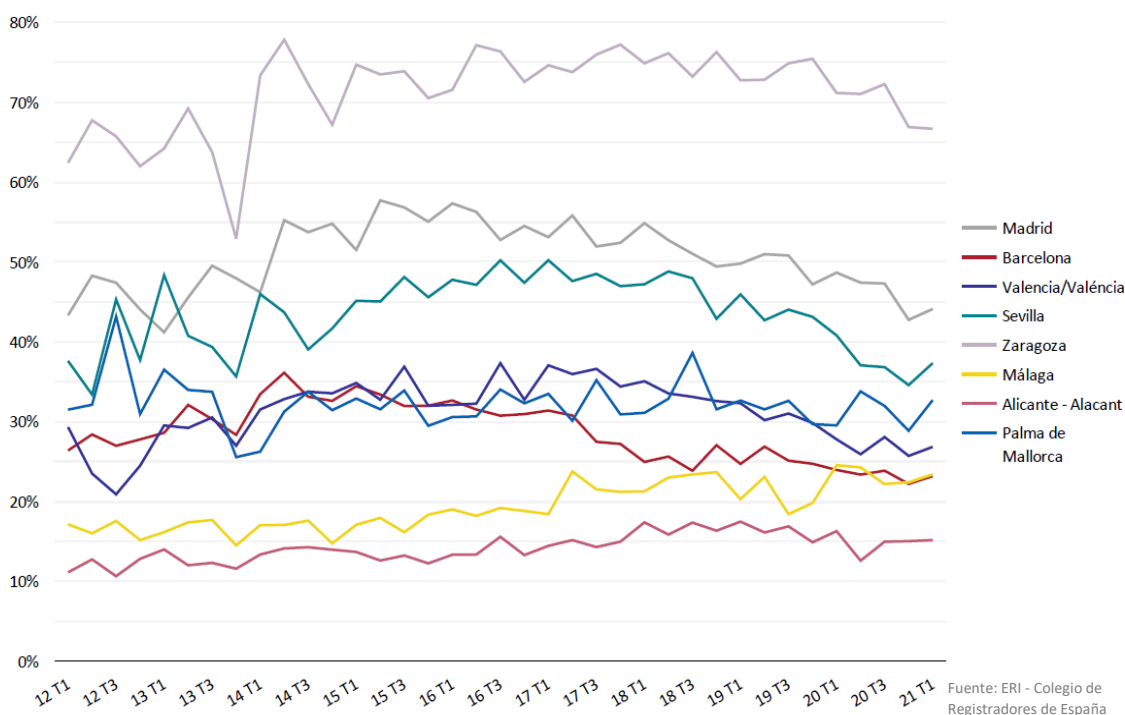
Estos conceptos cada vez más anhelados han supuesto un aumento de entre el 100% y 200% en los volúmenes de búsqueda, habiendo pasado picos incluso superiores en el desconfiamento pero cuyo interés no decae completamente.²⁰

Adicionalmente, en el mercado de compraventa, siguiendo la Estadísticas Registral Inmobiliaria (ERI) del Colegio de Registradores de España más reciente del primer trimestre de 2021 se puede apreciar una propiciada recuperación de precios y demanda en la Comunidad de Madrid. Con un aumento trimestral del 18,6% en precios de nuevas viviendas y un 2,2% en usadas, y del 41,9% en el volumen de compraventas de viviendas

²⁰ Fuente: Google Trends

nuevas, contra un 20,3% de usadas, es notable que el mercado ha comenzado a fijar una tendencia en el deseo de viviendas nuevas que veremos si se consolida en un futuro. Sumado a esto, la tendencia de compraventa en capital respecto a su provincia continuó su tendencia bajista en Madrid que cerró el primer trimestre de 2021 con un 44,08% y una caída del 8,7% interanual, lo cual demuestra la caída en el interés por adquirir vivienda en la capital en detrimento de otros sitios de la provincia, ya sea por precios poco accesibles y aún caros en la capital, porque el retorno de la inversión para alquiler se dificulta o porque se ha reducido considerablemente la intención de vivir en la capital.

Evolución del porcentaje de compraventas de viviendas en las principales capitales de provincia con respecto a la provincia. Trimestral.



Según el informe, la intención de búsqueda de viviendas unifamiliares con mayores superficies prevalece por sobre el factor ubicación, complementado por el incremento del teletrabajo que favorece el trabajo remoto. En números, a pesar de que la tendencia se ha quebrado en el último trimestre, en términos interanuales la compraventa de viviendas unifamiliares en Madrid ha representado un 16,40% del total, con un incremento del 3,45%. También es destacable que la superficie media de vivienda transmitida continúa

creciendo, alcanzando valores de 119,93 m² y 97,64 m² en viviendas nuevas y usadas respectivamente, lo que representa aumentos interanuales del 3,2% y 4,3% en cada caso. Estos datos, derivados del contexto inmobiliario, corroboran la necesidad de espacios más amplios en la vivienda, tanto interiores como exteriores. De hecho, según los datos Madrid cuenta con casi el 50% de propiedades operadas con más de 80 m², un aumento del 3,55% interanual que, junto con la demanda de viviendas unifamiliares expresan la necesidad de espacios amplios, abiertos y fuera del núcleo urbano que permitan llevar a cabo el trabajo remoto, con la posibilidad de acudir al centro en menos de una hora de viaje de ser necesario.

Para finalizar el análisis en una Madrid que ya pareciera estar dejando atrás los estragos del COVID, veremos cómo ha evolucionado el listado de propiedades listadas en Airbnb, su ubicación y distribución de tipos de hospedajes. Según pudimos obtener de la base de datos de Inside Airbnb, desde finales de 2019 con 21.559 propiedades publicitadas, el número se mantuvo bastante estable hasta el comienzo de las vacaciones de verano en julio que se derrumbó un 2% mensual, luego en septiembre otro 6% mensual, acumulando una bajada del 9% a abril de 2021 con un total de 19.618 publicaciones²¹. Si a finales de 2019 habían 21.478 anfitriones, para fines de abril de 2021 habían poco más de 19.600; y los apartamentos completos habían bajado del 60,7% al 57,6%, mientras que las habitaciones privadas habían ascendido del 35,7% al 39,8%.

Por lo que una disminución de poco más de 1900 propiedades listadas Airbnb no pudo haber generado el aumento de la oferta en el mercado de alquiler del 130% (16.814 propiedades). Sin embargo, un estudio de Fotocasa realizado en septiembre de 2020 basado en 5.000 encuestas afirma que un 64% de los encuestados han pasado su propiedad de alquiler vacacional al residencial, ya sea de forma indefinida o por un tiempo limitado. Hay que tener en cuenta que el informe no refiere a Madrid precisamente, sino que pareciera aplicarse a toda España, y algunas comunidades tienen mayor ponderación del turismo que podría haberles afectado más que a Madrid que cuenta con sólo un 7% de

²¹ Fuente: Inside Airbnb (<http://insideairbnb.com/madrid/>)

viviendas turísticas en el distrito centro²². Además de que podría no considerarse una muestra significativa, dado que según incluyen en el informe sólo el 6% de los particulares españoles alquila su vivienda con fin vacacional y Airbnb en Madrid cuenta con poco más de un 10% de anfitriones con más de una propiedad en alquiler que usualmente son grupos inversores inmobiliarios. Por lo que, en lo que refiere a los datos analizados no se podría suponer que las viviendas listadas en Airbnb han tenido tanta injerencia en la oferta de vivienda de alquiler tradicional como asegura el informe. Entonces las alternativas posibles para los resultados analizados en Airbnb son:

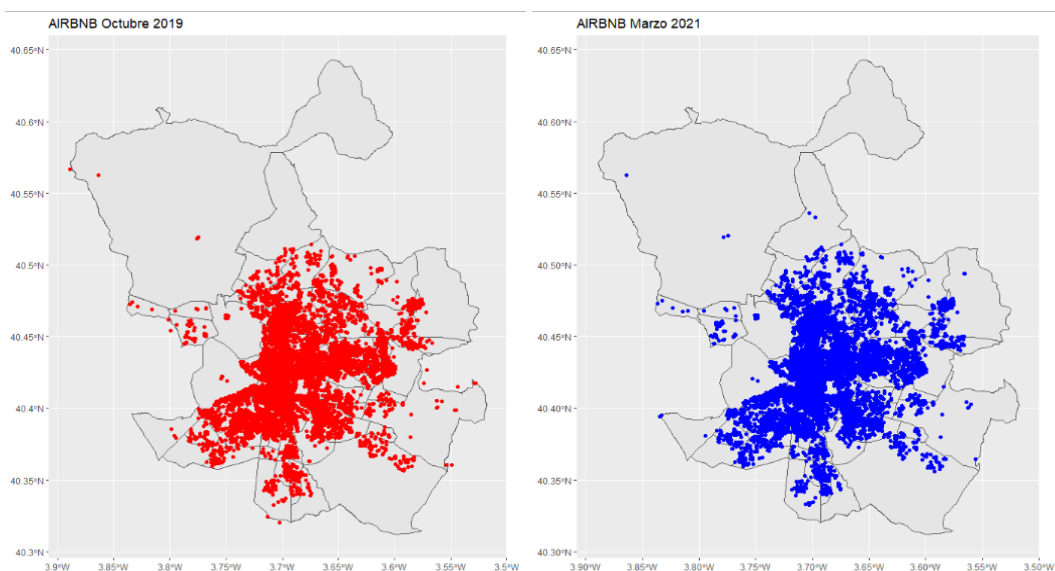
- Que las propiedades listadas en Airbnb se dejaran publicadas a la vez que se ofrecieran en el mercado de alquiler tradicional, dando preferencia al alquiler temporal puesto que por la caída de precios del mercado tradicional resulta más rentable.
- Que se alquilaran las viviendas cual formato tradicional, pero a través de la plataforma de Airbnb. Lo cual en principio no resulta conveniente por los costos que tiene la plataforma para ambos (propietario e inquilino), aunque puede que sea de utilidad para quien no quiere o sabe confeccionar un contrato de alquiler, sumado a las burocracias del alquiler tradicional como son seguros adicionales, meses por adelantado, demostración de ingresos, depósito de fianzas, etc. Posiblemente esta haya sido la alternativa de aquel propietario que no tiene prisas en rentar su propiedad por este medio.
- Que se quedaran efectivamente todas esas viviendas sin alquilar y a la espera de que vuelva el turismo. Esto tendría más sentido para las habitaciones privadas, pero no para un apartamento completo que podría recaudar un ingreso extra fácilmente. Aunque debido a algunas limitaciones del mercado de tradicional que obliga al arrendador a renovar el contrato obligatoriamente por 1 año hasta los 5

²² Fuente: INE.

años, puede que muchos hayan optado por esperar a que finalicen las restricciones para rentar al turismo en lugar de volcarse al mercado de alquiler permanente.

Comentando este tema con Murray Cox, creador del sitio web *“Inside Airbnb”*, asegura que para los propietarios hay otros incentivos más que la diferencia en ingresos entre rentas de corto y largo plazo. Algunos de esos motivos están relacionados con las políticas y leyes a favor de los inquilinos que hacen más difícil manejar el negocio o vender la propiedad en caso de ser necesario, incluso que puede ser de utilidad para inversores internacionales que quieran dejar su capital en una propiedad con una rentabilidad asegurada y no involucrarse con leyes de alquiler locales. Por lo general, Airbnb no está aún tan regulado como sí lo está la vivienda de alquiler tradicional de largo plazo, lo cual pudo haber afectado que este mercado de alquiler temporal haya reaccionado de diferente forma en cada ciudad o país. Pero estos motivos no son el fin del presente trabajo, por lo que esperamos que puedan analizarse en un futuro.

En cuanto a la ubicación de las publicaciones, según se puede apreciar en los siguientes gráficos por la geolocalización, la ubicación predominante continúa siendo la mancha urbana del centro de Madrid y algunos distritos de sus alrededores. No se aprecian grandes cambios ni aumentos de viviendas publicadas en las afueras de Madrid, como así se demanda en la actualidad.



Por lo tanto, la ciudad de Madrid post-COVID es un ejemplo del dinamismo que está afectando al sector, con una demanda creciente por vivienda en espacios verdes y más amplios, junto a una oferta escasa de estos espacios tan codiciados. Sumado a los efectos de un menor interés y exceso de oferta en el núcleo urbano, en particular de la vivienda en alquiler. Sin embargo, el mercado de compraventa ha logrado resistir bastante mejor la crisis y ya comienza a tener repuntes interesantes en la actividad, lo cual es bastante esperanzador para el sector. En este sentido, según han comentado recientemente en el II Congreso Inmobiliario de Galicia, muchos analistas del ámbito concuerdan en que el repunte del sector ha sido muy importante y son muy optimistas de cara al futuro. En este sentido, se puede distinguir que el sector de compraventa ha sido menos afectado por la pandemia que el de alquiler, en parte por los motivos mencionados previamente y, por otro lado, debido a los incentivos de política económica mundial que han inyectado liquidez al mercado, mantenido las tasas de interés bajas y en mínimos, lo que favoreció que no haya tanta necesidad de vender por parte de los propietarios²³. Por otra parte, muchos analistas han mencionado que la oferta de pisos turísticos se ha volcado al mercado de alquiler tradicional, provocando un exceso de oferta y una presión a la baja de los precios del alquiler, aunque analizando los datos de publicaciones de Airbnb esto no parece tan claro por el volumen de viviendas que han salido de la plataforma respecto al período pre pandémico.

VII DESAFÍOS POR RESOLVER Y RECOMENDACIONES DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Como se ha analizado hasta ahora, tanto el COVID-19 como las políticas que se han llevado a cabo por parte de los distintos niveles gubernamentales han marcado y moldeado a la sociedad y al mercado inmobiliario en su conjunto, ya sea con fines turísticos, de alquiler tradicional o de compraventa. Por el lado de la demanda han

²³ Nota de Vicente Nieves en diario El Economista, según informe de Remax y analistas de ING <https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/11195259/05/21/Por-que-se-dispara-el-precio-de-la-vivienda-en-Europa-en-medio-de-la-crisis-economica.html>

cambiado gustos y preferencias de la vivienda, como también ubicación ante una mayor influencia del teletrabajo. Y en cuanto a la oferta de vivienda nueva, la pandemia ha dejado claro que, si usualmente es inelástica en el corto plazo, ahora lo es aún más por la baja en la construcción y la demora en la vuelta a la “normalidad” del sector. En este sentido, los gustos y preferencias cambian más rápido que lo que puede hacerlo la oferta de viviendas, y tampoco sabemos si este fenómeno será un boom transitorio o permanente. Por lo que este tipo de decisiones de inversión pueden conllevar más tiempo en adaptarse a esta nueva realidad y por el momento los precios se encargan de hacer el ajuste.

Del último Congreso Inmobiliario de Galicia celebrado recientemente en mayo de 2021 han surgido algunas previsiones, amenazas y conclusiones del sector de cara al futuro y que deben de atacarse cuanto antes, tanto por parte de los distintos ayuntamientos y del gobierno comunitario, como de políticas a nivel nacional. Uno de los problemas que ya era previo al COVID, pero que continúa su incidencia es el de la accesibilidad de la vivienda. Si bien la CAM tiene actualmente un poco más de 19.200 viviendas sociales²⁴ para situaciones de emergencia habitacional, el gasto en vivienda en alquiler supuso hasta 2019 el 55,7% en Madrid, lo cual se encuentra muy por encima de la media de España del 40%²⁵. Esto demuestra el alto costo de vida que tienen los madrileños en la capital, que seguramente haya descendido durante el 2020 por la caída de los precios del alquiler y la relativa inflexibilidad a la baja de los salarios, pero que aun así la falta de accesibilidad de la vivienda continúa siendo un inconveniente por el nivel de precios que se encuentra entre los más altos de España.

Otro de los temas que se encuentran sobre la mesa es la Ley de Vivienda, que viene retrasando su implementación por discrepancias entre los distintos representantes del Gobierno, pero que tiene previsto regular los alquileres, las viviendas vacías mediante incentivos (o penalizaciones fiscales) y acuerdos de colaboración público-privada para dedicar un porcentaje del parque de viviendas creadas a vivienda social y asequible.

²⁴ Base de datos estadísticos de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

²⁵ Datos del Índice Inmobiliario Fotocasa e Infojobs.

Aunque este tema aún está por definirse, sus conclusiones podrían alterar aún más el mercado de vivienda y generar efectos adversos si no se termina de comprender cómo está cambiando el mercado de la vivienda con la pandemia.

Finalmente, otros de los aspectos que se están estudiando por parte del sector son la evolución de los datos macroeconómicos, el repunte de la actividad con la finalización de gran parte de las restricciones, el nivel de paro y PBI, la falta de un plan concreto por parte del Gobierno para favorecer la recuperación, el acceso al crédito con tasas aún en mínimos y la gestión de los fondos europeos para remodelación y refacción de vivienda en pos de una mejor eficiencia energética. Todos estos datos macro influirán en el mercado de vivienda de una forma u otra dependiendo de cómo se tomen las medidas y cómo se utilicen los fondos facilitados por la comunidad europea.

En definitiva, este cambio de paradigma (transitorio o permanente) que estamos viendo en el mercado de la vivienda en general, pero más aún en grandes centros urbanos como Madrid o incluso Barcelona, requiere de una serie de medidas para continuar impulsando el uso de espacios verdes, una vivienda más asequible y movilidad sustentable sin poner en detrimento las inversiones de infraestructura de la ciudad. Es decir, que no es sostenible crear infraestructura aleatoriamente yendo tras la demanda hasta en tanto no se asiente una tendencia clara que lo justifique, y más aun teniendo toda la infraestructura de la ciudad. Si bien las intenciones de huir de la ciudad no son masivas de momento, de potenciarse este deseo de vivir en las afueras de la ciudad conllevaría mayores viajes en vehículos privados en detrimento del uso de transporte público para poder trasladarse diariamente, como también mayores gastos en infraestructura para menos hogares, lo cual lo tornaría ineficiente.

Por lo tanto, basados en los datos analizados, a lo que tiene que apuntar la política urbana y habitacional en este sentido es a reinventarse y generar los incentivos para retener la población residente de la urbe, mediante la creación de más espacios verdes, caminables y que puedan conectar al ciudadano a distintos puntos de la ciudad sin la necesidad de utilizar el automóvil y la contaminación auditiva y visual que genera. En este

sentido, la pandemia ya ha dejado su huella en el interés de la población por movilizarse en bicicleta, con un récord de ventas de más de 1,5 millones de bicicletas en 2020²⁶. El interés por estar en espacios al aire libre debe de darle indicios a la política urbana de la necesidad de un mayor foco en espacios de disfrute y de movilidad sostenible, de restauración y hostelería con terrazas en las aceras como sucede actualmente, quitando espacio inerte a los automóviles estacionados. En cuanto a la oferta de vivienda, es importante sentar las bases en una Ley de Vivienda que sea promotora de la creación de nuevas viviendas y no la limite con motivos recaudatorios o fiscales, también que promueva la construcción con espacios comunes verdes, integrados en el entramado urbano y que traiga beneficios impositivos para quienes lo apliquen. A su vez, se deberán de generar los incentivos correctos para la creación de vivienda social y asequible, mediante programas de asociación público-privada (PPP) con beneficios impositivos o de uso del suelo urbano que hagan rentable ese tipo de proyectos y no los redireccionen a otras regiones o comunidades. Y finalmente sería muy relevante para el mercado de vivienda, en especial la de alquiler, que se quitara presión fiscal al mercado para promover una mayor oferta y continuar la tendencia a la baja de los precios de manera de reducir el impacto del gasto de vivienda en los salarios y equilibrar los precios con los del resto de España.

En definitiva, los desafíos que presenta este nuevo escenario del mercado de vivienda aún están por definirse dependiendo de si los cambios de preferencias terminan marcando una nueva tendencia permanente en el mediano y largo plazo, pero lo cierto es que la necesidad de espacios abiertos, verdes y amplios era una constante que ahora se ha reforzado aún más. Si bien existen variables que un gobierno autonómico no puede controlar como la política monetaria o de tipos de interés, es importante poder utilizar todas las herramientas que tengan para facilitar la construcción de nuevas viviendas y generar incentivos para hacerla más asequible. En este sentido, es relevante la implementación de acuerdos de PPP para lograr acuerdos de porcentajes de vivienda social y asequible en nuevos proyectos, como también de promover el desarrollo en

²⁶ Informe de la Asociación de Marcas y Bicicletas de España (AMBE).

ciertas zonas de la ciudad. Seguido de esto, y aunque no tiene relación directa con el mercado inmobiliario, viene el desarrollo de nuevas vías de comunicación en la ciudad, más amigables con medios de movilidad sostenible y que reduzcan la utilización del automóvil como medio de transporte primario. En este sentido, debería utilizarse esta oportunidad para reinventar la mancha urbana de Madrid y ofrecer más de estos servicios demandados sin la necesidad de salir de forma permanente de la ciudad.

VIII CONCLUSIONES

En conclusión, en base al conjunto de datos analizados, puede apreciarse que las consecuencias de la pandemia en el mercado de vivienda madrileño han variado por tipo de mercado y por zona. Por un lado, el mercado de alquiler ha sido más perjudicado en términos de precios que el de compraventa, debido a que la oferta de vivienda en el primer caso resultó ser relativamente más elástica que en el segundo y el exceso de oferta ha provocado un impacto mayor en los precios. Y, por otro lado, basado principalmente en los informes inmobiliarios estudiados, se suma un cambio de preferencias de la demanda por espacios más amplios, abiertos y verdes que genera una alteración de precios por zona, favoreciendo a las que se encuentran en las afueras del núcleo urbano. Aunque también se ha notado un exceso de oferta en los distritos más centrales de Madrid. Por lo que se generó cierta dicotomía en el mercado inmobiliario de Madrid, con subidas de precios en municipios puntuales ubicados en los espacios más favorecidos y demandados, pero a la vez caídas importantes de precios al interior del municipio urbano central o en zonas muy urbanizadas. Por lo que podría decirse que los grandes ganadores del mercado post pandémico han sido las viviendas de grandes metros cuadrados en espacios verdes, fuera de los núcleos urbanos. Estamos aún por ver si estas consecuencias y otros factores como el trabajo remoto se prolongan en el tiempo y se vuelven permanentes, en un país con sólo un 14,5%²⁷ de puestos disponibles de teletrabajo.

²⁷ Fuente: Adecco.

Si bien los datos analizados de la oferta de publicaciones en Airbnb a lo largo de la pandemia han mostrado una caída de casi el 10%, esto no deja del todo claro que sea la causante principal del explosivo aumento en la oferta de viviendas en alquiler. Aunque Airbnb no es la única plataforma de alquiler de viviendas turísticas, es una de las más relevantes por volumen y por eso se ha llevado a cabo el análisis con ella. De todos modos, es relevante entender cómo las plataformas de alquiler de corto plazo como Airbnb pueden brindar tanto dinamismo, flexibilidad y afectar los precios. Varias investigaciones referenciadas al principio de este trabajo muestran cómo Airbnb ha causado un aumento de los precios locales desde su implementación, pero en este caso han jugado justamente el papel contrario, lo cual no es usual. Por lo que, al margen de las ventajas y desventajas que ha supuesto la introducción y crecimiento de la plataforma en las distintas ciudades, no podemos negar que permite darle una flexibilidad al mercado de alquileres que no existía antes y que tampoco hay en el mercado de compraventa. Desde que se creó la plataforma no hubo una crisis turística de tal magnitud como la hubo con la pandemia del COVID, por lo que no se había podido experimentar un efecto contrario en los precios como hasta ahora. Y los datos nos han dado indicios de que, aunque ha caído la cantidad de publicaciones en la plataforma, esa caída no ha sido tan grande como se podría haber supuesto. Como se comentó previamente, esto pueda deberse a la barrera regulatoria que no contribuye a la flexibilización del mercado.

Retornando finalmente a las hipótesis planteadas, por un lado, respecto a “La pandemia del COVID-19 perjudicó más al mercado de vivienda en alquiler que al de compraventa mediante una mayor caída de precios.” podemos decir que los datos corroboran una caída de precios tanto en el mercado de alquiler como en el de compraventa, pero más acentuado en el primero, con lo cual no se rechaza. Casualmente esto sucede en el municipio de Madrid, pero no así en la visión de la Comunidad Autónoma debido al interés creciente en ciertos espacios y la ponderación de los mayores aumentos en las afueras del núcleo urbano. A su vez, para la hipótesis planteada de que “la caída se ha debido mayormente a la incidencia de viviendas de alquiler temporario publicadas en Airbnb, que se volcaron al mercado tradicional de alquiler ante la caída del

turismo.” debemos rechazarla, ya que basados en la evidencia existe un porcentaje mínimo de menos de un 10% de inmuebles que ha dejado estar publicado en la plataforma, lo cual no es significativo para el aumento total de la oferta de viviendas en el mercado tradicional de alquiler. Si bien, el efecto de los alquileres temporales contribuyó en cierta medida, ese factor no es mayoritario ni determinante, mientras que nuevas viviendas que se han reacondicionaron o reincorporaron al mercado, sumado a cambios en la demanda han tenido mayor impacto. Esto a su vez es una clara señal de política urbana y de lo que los madrileños están demandando para sus soluciones habitacionales.

La pandemia ha afectado muchos aspectos de la vida en sociedad, la economía y distintos mercados, ha generado tanto preocupaciones como oportunidades, y si bien es pronto para conocer realmente sus efectos y la huella que ha dejado, los datos nos van dando un indicio de los cambios en las preferencias y en las nuevas funciones de las ciudades. También, hay que tener en cuenta la ponderación que van teniendo los distintos grupos etarios en las decisiones de mercado, en especial en relación a las hipotecas, la posibilidad de compra y la función que le dan a la vivienda como un servicio o inversión. Las sucesivas crisis que han afectado a las generaciones más jóvenes han hecho que su posibilidad de ahorro y posterior compra se vayan erosionando con el tiempo, haciendo más difícil la posibilidad de independizarse de no ser por la vivienda en alquiler. De hecho, según el último informe de Fotocasa Research de mayo 2021 los jóvenes de entre 18 y 34 años son más activos en el mercado de vivienda que los de mayor edad y principalmente en el mercado de alquiler. Los primeros buscan soluciones residenciales, mientras que los más maduros oportunidades de inversión o segundas viviendas.

Por lo que estas tendencias deberían de servir a los decisores de política para conocer mejor el mercado y poder focalizar en proyectos y medidas que contribuyan a brindar mejores soluciones habitacionales a estos grupos. Ya es sabido que el gasto en vivienda en Madrid venía incrementándose sustancialmente año tras año, incluso más que los ingresos por salario. Se podría aprovechar esta caída de precios (permanente o provisoria hasta que el mercado corrija) para continuar la tendencia con asequibilidad en la vivienda, promoviendo una mejor utilización de los distintos espacios de la ciudad, promoviendo las

asociaciones con el sector privado del tipo PPP con beneficios fiscales por ejemplo. Si bien hay políticas que se definen a nivel nacional y poco pueden hacer las Comunidades Autónomas por evitarlas o modificarlas, lo que sí deberían reforzar es lo que está a su alcance. Y en este sentido, creo que el mayor aprendizaje que debe de dejar la pandemia y sus efectos en el mercado de vivienda para con los decisores de política es la necesidad de retener población urbana brindando soluciones que se ajusten a estas nuevas necesidades post-pandémicas, ya sea de movilidad sostenible, con más espacios verdes al interior de la urbe en detrimento del espacio que ocupan actualmente los muchos vehículos. De esta forma se podrá aprovechar mejor las infraestructuras vigentes en la ciudad, con mejor habitabilidad, a la vez que se retenga y se atraiga población urbana adicional con precios de vivienda más asequibles. Y para esto es necesario también promover la oferta, la construcción, la rehabilitación de viviendas, la transformación de espacios comerciales que hoy no tengan sentido (por avance del comercio electrónico) en viviendas. Posiblemente algunos proyectos reduzcan su retorno por caídas en los precios, pero está en la política urbana flexibilizar y facilitar medidas como cambios de código para la construcción, reducciones de tasas y presión fiscal. Finalmente, otro de los corolarios de la investigación es que las plataformas de vivienda compartida también cuentan con mucha oferta de vivienda “retenida” o reservada de cierta manera, pero que no debería competir con el mercado tradicional por mayores precios. Sería prudente también que los decisores de política lo tuvieran más presente para corregir estos incentivos y evitar que se siga expandiendo esta mancha de alquileres temporales por toda la ciudad, como muestran Ardura et al (2020).²⁸ En este sentido, sería recomendable intentar equiparar los retornos de la inversión tanto para alquiler temporal como para el tradicional, de forma que la decisión pase más por si se desea un retorno estable a mediano o largo plazo que uno vacacional de corto plazo, con las consecuencias y riesgos que eso también tiene. Esto podría implementarse desde una medida que remueva el pago de impuestos (a la renta, por ejemplo - I.R.P.F) para aquellos que alquilen exclusivamente a residentes locales en zonas tensionadas por el alquiler temporal, y de esta forma evitar los desplazamientos

²⁸ Ardura Urquiaga, et al, (2020): “Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid”.

de residentes y gentrificaciones con subas de precios como los que se mencionan en el trabajo de Ardura.

Como reflexión final resulta importante destacar que la tecnología va acelerando cada vez más sus innovaciones y desarrollos en distintas facetas de la vida diaria, incluso de las ciudades, y la política urbana debe intentar estar siempre un paso adelante para prevenir posibles consecuencias indeseables y externalidades negativas que pueda haber. Y no sólo eso, sino que hasta debiera aprender a tomarla a su favor para reducir costos, generar flexibilidad, mejorar los servicios urbanos y calidad de vida. Gutiérrez et al (2017) demostró cómo Airbnb es más flexible y eficiente para adaptar la estructura edilicia vigente a la demanda turística que los hoteles. Estas innovaciones no deben categorizarse binariamente en algo bueno o malo, sino que puede servir a la sociedad y a la ciudad a su favor para mejorar la calidad de vida, los ingresos, PBI per cápita y demás variables. Es cuestión de que los hacedores de política tomen conciencia de ello y minimicen las externalidades que pueda ocasionar sin generar una disrupción mayor en el mercado. Y como Airbnb habrán también otras plataformas como las de carsharing que van transformando ciertos aspectos de la vida en sociedad y se deben de tener en cuenta para la lenta metamorfosis que van sufriendo las ciudades. El teletrabajo es otra variable a tener en cuenta si se quiere planificar correctamente la evolución urbana, el diseño y la infraestructura. En definitiva, creo que la pandemia en cierta forma puso de manifiesto que un cambio de paradigma en las ciudades es muy factible y puede hacerse más pronto de lo que se pensaba, con gran adaptación y resiliencia, pero aún queda por ver si los hacedores de política desean llevar a cabo la política urbana que se necesita o la que ellos quieren.

IX BIBLIOGRAFÍA

Alyakoob, Rahman (2018): "The Sharing Economy as a Local Economic Engine".

Ardura Urquiaga A., et al (2020): "Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid".

Barron (2020): "The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rent"

Ehrlich et al (2016): "Housing demand, Cost-of-living inequality, and the affordability".

Einav et al (2016) - "Peer to peer markets"

Francke, M. (2020): "Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks"

García López, M. A., et al (2019): "Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona".

Gutierrez, J., et al (2017): "The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona".

Horn and Merante (2016) - "Is Home Sharing Driving up Rents - Evidence from Airbnb in Boston"

Wong, G. (2008) - "Has SARS infected the property market? Evidence from Hong Kong"

Zervas (2017) - "The Rise of the Sharing Economy"

Fuentes de datos:

<http://insideairbnb.com/madrid/>

<https://www.idealista.com/data>

<https://www.epdata.es/>

<https://trends.google.com/trends/>

Banco de Datos del Ayuntamiento de Madrid:

<http://www-2.munimadrid.es/CSE6/jsps/menuBancoDatos.jsp>

Datos Abiertos de la Comunidad de Madrid:

<https://datos.comunidad.madrid/catalogo/>

Dirección General de Estadística de la Comunidad de Madrid: Boletín Trimestral de Vivienda - Primer trimestre 2021

Anuario Estadístico de Madrid 2020, Capítulo VIII – Planeamiento Urbano y Vivienda

Agencia de Vivienda Social: Informe de Gestión y Actividades 2019

Instituto Nacional de Estadística (INE):

<https://www.ine.es/>

Encuesta de Población Activa (EPA): 2020 y primer trimestre de 2021

Portal Estadístico Registral, Colegio de Registradores de España:

<https://www.registradores.org/actualidad/portal-estadistico-registral/estadisticas-de-propiedad>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA):

<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones>

Informes y notas periodísticas:

Observatorio de Vivienda y Suelo: Primer, segundo y tercer trimestre 2020 (MITMA)

Informe de Estadística Registral Inmobiliaria: Primer Trimestre 2021 (Colegio de Registradores de España)

Análisis de la demanda de vivienda después de la COVID-19. Junio 2020 (Fotocasa Research)

Radiografía del Mercado de la Vivienda 2020-2021: Un año de pandemia. Mayo 2021 (Fotocasa Research)

Nota de Prensa Fotocasa: “El 64% de los propietarios de pisos turísticos se ha pasado al alquiler residencial durante la pandemia”.

<https://prensa.fotocasa.es/el-64-de-los-propietarios-de-pisos-turisticos-se-ha-pasado-al-alquiler-residencial-durante-la-pandemia/>

Artículo Diario ABC de 9/4/2021, por Aitor Santos Moya.

https://www.abc.es/espana/madrid/abci-fenomeno-locales-convertidos-casas-sigue-alza-madrid-plena-pandemia-202104082357_noticia.html

Artículo El Economista de 2/9/2020, por Luzmelia Torres.

<https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/noticias/10746868/09/20/La-oferta-de-vivienda-en-alquiler-se-dobla-en-Madrid-durante-la-crisis.html>

Artículo El Economista de 12/1/2021, por Francisco S. Jiménez.

<https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/10986597/01/21/Un-aluvion-de->

[inmuebles-inunda-el-mercado-del-alquiler-el-stock-de-vivienda-alcanza-maximos-historicos-tras-duplicarse-este-ano.html](#)

Artículo El Economista de 17/3/2021, por María Medinilla.

[https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11109324/03/21/El-teletrabajo-cala-menos-en-Espana-que-en-la-mayoria-de-paises-de-la-UE.html](#)

Artículo El Economista de 4/5/2021, por Vicente Nieves.

[https://www.eleconomista.es/vivienda/noticias/11195259/05/21/Por-que-se-dispara-el-precio-de-la-vivienda-en-Europa-en-medio-de-la-crisis-economica.html](#)