
Tendencias en el mercado de alquiler residencial y turístico vacacional en tiempos de pandemia: el caso de la ciudad de Málaga

Ricardo Urrestarazu Capellán

Resumen: En este artículo se analiza el impacto derivado de la pandemia del coronavirus COVID-19 en el mercado de alquiler de vivienda, por las restricciones impuestas tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda.

Palabras clave: Coronavirus COVID-19; alquiler residencial; alquiler turístico vacacional.

Códigos JEL: O18; R31.

1. Introducción

En España, el acceso a la vivienda residencial ha sido un tradicional objeto de estudio y de debate académico, político y social, por las amplias repercusiones que tiene sobre el bienestar de la ciudadanía y la economía nacional.

Más específicamente, el carácter poliédrico de la vivienda la convierte en un objeto sobre el que inciden dos concepciones inseparables y contradictorias; por un lado, su carácter mercantil, en cuanto que es una mercancía susceptible de ponerse en un mercado (inmobiliario) sometido a las fuerzas que dinamizan su oferta y su demanda; pero, por otro, es un bien que cumple la misión de dar cobertura a una de las necesidades más básicas y elementales del ser humano: el alojamiento y el espacio necesario para crear un hogar familiar, y poder llevar una vida digna, con seguridad y equilibrio.

El grado en el que se desequilibren ambas nociones acaba determinando la orientación del debate público y académico.

En la última década, ha sido la vivienda en alquiler residencial la que ha despertado mayor interés científico, económico, político y social, especialmente aquella que se encuentra ubicada en los entornos urbanos de mayor crecimiento demográfico y económico del país.

En el periodo anterior a la irrupción del Coronavirus 19 en nuestro país, este

tipo de viviendas habían visto incrementadas las rentas mensuales desembolsadas por los inquilinos, de tal modo que, por ejemplo, en ciudades con gran actividad turística como Málaga, subían un 35% durante los años 2014-2018, tal y como puede observarse en la tabla 1.

Este aumento es muy desigual geográficamente, ya que los mayores incrementos de precio se han producido en los distritos con residentes de mayor poder adquisitivo, y en aquellos donde se produce una mayor actividad turística, como el distrito Centro, con un incremento en ese periodo del 53,31%, el distrito Este, con un 46,02%, o la localidad turística del Rincón de la Victoria, con un 47,02% (tabla 1).

A nivel nacional, en este mismo periodo, puede observarse que en las ciudades con mayor dinamismo económico se produjo una escasez de este tipo de viviendas de precio asequible, mientras que, al mismo tiempo, se producían incrementos muy inferiores de las rentas salariales nacionales, cuestión visible en la evolución de la renta disponible neta de los hogares españoles por habitante, que crecía durante el periodo 2014-2018 un 6,1% (Barómetro Social, 2020).

Tabla 1. Precio (€) por metro cuadrado de la vivienda en alquiler en la ciudad de Málaga, por distritos de 2014 a 2018.

Distritos	Diciembre 2014	Diciembre 2015	Diciembre 2016	Diciembre 2017	Diciembre 2018	Porcentaje Variación 2014/2018
Málaga	6,37	7,06	7,87	7,91	8,60	35,01%
Centro	6,79	7,80	8,68	7,93	10,41	53,31%
Este	6,67	7,36	8,35	9,55	9,74	46,02%
Carretera de Cádiz	6,55	7,15	7,81	8,62	7,69	17,40%
Bailén Miraflores	5,80	6,30	7,01	7,20	7,91	36,38%
Cruz de Humilladero	5,78	6,11	7,00	7,55	7,46	29,06%
Teatinos Universidad	6,80	7,30	7,19	7,97	9,07	33,38%
Rincón de la Victoria	5,21	6,21	6,47	6,98	7,66	47,02%

Fuente: Fotocasa, elaboración propia.

La mejora de la actividad económica general ha tenido dos sectores protagonistas, como el turístico y el inmobiliario, que han contado con una tradicional vinculación (Naredo, 2015), fortalecida en estos años por la aparición y el crecimiento de la vivienda turística vacacional, que se ha convertido en receptora privilegiada de inversiones financieras nacionales e internacionales.

Este tipo de alojamiento turístico era considerado como colaborador del proceso de aumento del precio de las rentas de alquiler, como consecuencia del pase a aquel régimen de viviendas ofertadas anteriormente a alquiler residencial, por las altas rentabilidades de las primeras y por la influencia que ejercía en los propietarios de las segundas, que incrementaban sus precios y rentabilidades (Ardura et al., 2020).

Pero en la actualidad, y a partir de todas estas consideraciones, cabe preguntarse cuál será el efecto que la pandemia del coronavirus COVID-19 puede tener en el sector turístico, en los hábitos de consumo de servicios turísticos, en las inversiones en inmuebles y, sobre todo, cuál será la repercusión final en el acceso a la vivienda residencial en las zonas de mayor incidencia de este sector.

Para ello conviene determinar los factores que pueden influir en la oferta, la demanda y el precio del alquiler residencial,

prestando especial atención a los que provienen del sector turístico.

2. Factores influyentes en la oferta y demanda del alquiler residencial

A continuación se realiza una descripción de los factores que pueden provocar una menor demanda de viviendas residenciales, y una previsible caída en los precios de las rentas mensuales de alquiler, así como de los factores que van a producir una influencia opuesta hacia el mantenimiento de dicha demanda y de los precios de las rentas.

Respecto de los factores que harán disminuir la demanda de viviendas en alquiler residencial y determinarán una bajada de precios, habría que citar, en primer lugar, las necesidades de viviendas residenciales de carácter temporal para personas que deciden emigrar a localidades con demanda de mano de obra destinada al sector turístico, para trabajar en empresas hosteleras, restauración o comercio minorista.

La menor necesidad de mano de obra en estos ámbitos, como consecuencia de la disminución de la llegada de turistas por el temor al contagio (Centro de Investigaciones Sociológicas, 2020), y por las medidas de limitación de movimientos de la población establecidas por los gobiernos europeos, hará que parte de estas personas vuelvan a sus localidades de origen, o se dirijan a otros lugares donde puedan encontrar nuevas oportunidades laborales, reduciéndose así la demanda de inmuebles para residir cerca de los centros de trabajo de las zonas de atracción turística.

Esta situación es simultánea a una previsible reducción de la demanda de alquiler residencial en otros segmentos del mercado, como el de los estudiantes universitarios, que pueden dejar de necesitar este tipo de viviendas en caso de que se confirme la reducción de clases presenciales en el curso 2020-2021, lo que supondría una disminución importante de la demanda de este tipo de viviendas en ciudades con una importante oferta de estudios universitarios como Málaga.

Habría que añadir que el incremento del desempleo y la pérdida de actividad económica en el país, producirán una pérdida de poder adquisitivo de las familias trabajadoras asalariadas y de los autónomos, lo que dificultará el pago de las rentas mensuales de alquiler.

Ante esta realidad, los propietarios pueden optar por dar prioridad a la búsqueda de seguridad en el cobro de estas rentas frente a la obtención de rentabilidad, prefiriendo precios más bajos y seguros de inquilinos solventes, frente a precios más altos con riesgo de impagos.

Además, las nuevas formas de trabajar generadas por la necesidad de evitar el contacto personal humano, y así dificultar las posibilidades de contagio del coronavirus COVID-19, basadas en el llamado teletrabajo, pueden acabar produciendo un cambio estructural en las formas de organizar las funciones administrativas y comerciales de la empresas y de las administraciones públicas, produciendo una disminución de movimientos diarios de población desde sus lugares de residencia a los centros de trabajo, y una menor necesidad de buscar viviendas cercanas a estos (Cuerdo, 2020).

De esta manera, pueden producirse movimientos de población hacia localidades más alejadas de los principales centros urbanos, con parques de viviendas residenciales en alquiler de menor coste para el inquilino.

En segundo lugar, la menor llegada de turistas durante la pandemia hará que se reduzcan las necesidades de alojamientos turísticos, produciéndose una disminución de pernoctaciones en hoteles y viviendas turísticas vacacionales.

Este último tipo de viviendas han experimentado un importante crecimiento desde el año 2014, convirtiéndose en un tipo de alojamiento turístico de primer orden en Málaga por el número de pernoctaciones e ingresos económicos por turistas que recoge, siendo receptor de grandes capitales de pequeños y grandes inversores (Urrestarazu et al., 2020).

Su presencia es más destacada en los centros históricos urbanos de las grandes

capitales y de los principales núcleos turísticos del país, habiendo conseguido desplazar una parte destacada del alquiler residencial tradicional al alquiler turístico vacacional, gracias a la mayor rentabilidad obtenida en este último (Ardura et al., 2020).

De hecho, hasta ahora la rentabilidad media de una vivienda en alquiler turístico vacacional, al menos era entre 2,5 o 4 veces la rentabilidad media del alquiler residencial (Arias Sanzy Quaglieri, 2015).

Pero la menor demanda de viajes y alojamientos turísticos nacionales y, sobre todo, internacionales, puede provocar una disminución de esos diferenciales de rentabilidad entre estas dos tipologías de alquileres.

Considerando que el umbral de rentabilidad de este último tipo de alojamientos está en torno a los 180 días anuales (Alquiler Seguro, 2018), una reducción del tiempo de ocupación de la vivienda hará que la rentabilidad media caiga y, por tanto, sea menos atractivo para sus propietarios disponer de ella en este régimen de alquiler.

Esta situación puede ser más evidente en el caso de los pequeños propietarios, con una o dos propiedades inmobiliarias, que cuentan con menores excedentes financieros, y que pueden optar por el alquiler residencial.

Esta tendencia viene reflejándose en la disminución de la oferta de viviendas turísticas vacacionales, circunstancia visible en la ciudad de Málaga, donde puede observarse cómo el número de viviendas ofertadas en alquiler turístico vacacional ha pasado de 8.150 en enero de 2020 a 4.787 en junio de 2020¹.

Pero también existen elementos que pueden hacer sostener la demanda y mantener los precios, aunque habrá que determinar cuál es la distribución y el peso que tienen respecto a los contrarios.

¹ Datos tomados de "Inside Airbnb" (<http://insideairbnb.com/malaga>) y de elDiario.es (https://www.eldiario.es/economia/alquiler-vacacional_1_1098151.html).

Si el pequeño inversor, con menores recursos financieros, puede estar trasladando sus propiedades inmobiliarias desde el alquiler vacacional al residencial o bien dejarlas vacías sin uso económico, parece que no se espera este comportamiento en el gran inversor, entendiéndose por este a aquel que dispone de más de tres viviendas ofertadas en portales inmobiliarios de viviendas turísticas y que en muchos casos es de capital extranjero.

Este inversor dispone de más del 60% de la vivienda turística vacacional disponible en la ciudad de Málaga, cuenta con gran capacidad financiera y está dispuesto a aprovechar momentos de bajadas de precio de los activos inmobiliarios para aumentar su cartera de productos.

Los grandes fondos de inversión internacionales y nacionales que operan de manera destacada a través de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), siguen declarando su interés por el mercado inmobiliario español en espera de oportunidades de compra de inmuebles y suelo a precios rebajados.

Este tipo de empresas son especialmente activas en el mercado promotor inmobiliario de la provincia de Málaga (Savills Aguirre Newman, 2019) y, aunque el mercado de venta de vivienda residencial decaiga como consecuencia de la pandemia, es poco probable que estas empresas abandonen a corto plazo el sector promotor.

Otro factor que sigue produciendo una demanda de vivienda de alquiler residencial es la ausencia de alternativa asequible ofrecida por el sector público.

Por ejemplo, en el periodo comprendido entre el año 2015 y el año 2018, el número de viviendas terminadas de renta libre en la ciudad de Málaga fue de 1.642, en tanto que las viviendas protegidas en el mismo periodo fueron 254 (Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, 2020), de tal modo que el porcentaje de vivienda protegida construida respecto del total de viviendas construidas fue del 13,4%, cifra insuficiente para atender la demanda total

de la misma por parte de las nuevas cohortes de familias jóvenes, personas mayores de ingresos familiares reducidos, familias monoparentales o personas de menor renta.

De no cambiar esta situación en los próximos años, si no se realiza un esfuerzo presupuestario de las administraciones públicas en políticas más activas de provisión directa de viviendas en alquiler social, sus demandantes no tendrán más remedio que ir al mercado de vivienda en alquiler residencial de renta libre.

Por último, habría que citar las dificultades existentes para acceder a una vivienda en propiedad como consecuencia de la falta de los ahorros personales y familiares necesarios para adquirirla, y por las dificultades que algunos de ellos tienen para lograr un préstamo hipotecario en una entidad financiera.

El elevado valor de este tipo de inmuebles hace que las personas que quieren adquirirlos en propiedad tengan que acudir a la financiación ofrecida por las entidades bancarias, mediante el pago de cuotas mensuales asequibles y proporcionadas a sus ingresos personales y familiares.

Pero las entidades financieras pueden, por sus requerimientos de solvencia, solo proporcionar el 80% del valor de la compra (Edufinet, 2020), por lo que los posibles compradores tienen que recurrir a recursos propios para sufragar el 20% restante y los gastos necesarios para la formalización e inscripción de la compraventa.

Además, aquellas personas cuyos ingresos han disminuido por encontrarse desempleadas, por haberse reducido sus rentas salariales o sus beneficios empresariales y profesionales, verán cómo empeoran sus perspectivas de reembolso de las futuras cuotas mensuales de préstamos, lo que dificultará aún más, en estos momentos, las posibilidades de concesión de este tipo de préstamos hipotecarios.

Todo ello acaba obligando a disponer de un nivel de ahorros elevado, en un contexto en el que se dan dos circunstancias.

Por un lado, una destrucción de empleo y de tejido empresarial, sobre todo de pequeñas y medianas empresas, como consecuencia de las repercusiones del confinamiento para combatir la pandemia del coronavirus, que producirá una caída de las rentas laborales y familiares y, por tanto, una menor capacidad de ahorro, cuando no una mayor tendencia a disponer de ahorros acumulados en años anteriores.

Con ello se produce una menor capacidad de disponer de recursos económicos para poder adquirir una vivienda, lo que obligará a sus demandantes, muchos de ellos jóvenes y familias monoparentales, a acudir al mercado de alquiler residencial.

Pero, por otro lado, se produce un incremento del ahorro de determinados segmentos de la población, principalmente pensionistas sin cargas familiares y pensiones elevadas, asalariados del sector público y privado que no han sufrido suspensiones del vínculo estatutario o del contrato laboral, y empresas y empresarios de sectores menos afectados por las consecuencias de las medidas de confinamiento, que han visto aumentar sus ahorros hasta un 35% más (Euler Helmes, 2020), como consecuencia de la caída drástica de consumo familiar.

El efecto que pudiera tener la actuación de estos segmentos de población sobre la demanda de viviendas en propiedad podría ser el de adquirir segundas residencias o a cambiar sus viviendas habituales, pero estaría por ver si se produce este comportamiento entre estos pequeños ahorradores, ya que son menos propensos al riesgo, en un contexto, además, de empeoramiento de las expectativas económicas.

3. Conclusión

Los efectos económicos y sociales generados por la pandemia global del coronavirus COVID-19 van a extenderse al ámbito de la vivienda en alquiler residencial y de alquiler turístico vacacional, produciendo una caída de los precios del alquiler residencial como consecuencia de un aumento en la oferta de este tipo de

viviendas, y por una caída en su demanda por parte de algunos sectores poblacionales.

La cuantía de esta bajada de precios del alquiler residencial va a depender de la fortaleza de los factores que inciden en el mantenimiento de la demanda y el sostenimiento de los precios.

Por un lado, habrá factores que empujarán los precios de las rentas de alquiler residencial a la baja.

Por ejemplo, la demanda de vivienda turística vacacional disminuirá en los próximos meses por la reducción de los viajes turísticos, lo que dejará ocioso gran parte de su parque. Esto provocará una reducción de su rentabilidad y, por extensión, de las expectativas de los inversores, especialmente para los de menor tamaño, lo que acabará generando un pase a alquiler residencial de una parte importante del parque de vivienda turística vacacional, e incluso situaciones de “barbecho inmobiliario”, con viviendas vacías sin explotar económicamente, en el caso de inversores inmobiliarios con suficiente capacidad financiera.

Por otro lado, se reducirá la demanda de viviendas en alquiler residencial por parte de estudiantes, trabajadores del sector turístico y personas que trabajan ahora desde sus casas para empresas privadas y las administraciones públicas, lo que les permitirá reducir sus desplazamientos diarios y la necesidad de tener una residencia cercana a sus centros de trabajo.

Pero también habrá otros factores que incidirán en sentido contrario, es decir, hacia el mantenimiento de los mismos.

La ausencia de vivienda asequible pública en alquiler hará que muchas personas se vean obligadas a acudir al mercado privado de viviendas de renta libre.

Además, la escasez de ahorro entre la población más joven, con altas tasas de desempleo o de empleo en precario y escasa remuneración, junto a una menor rentabilidad de la actividad empresarial de pequeñas empresas y los autónomos, producirá una mayor dificultad para adquirir una vivienda en propiedad.

Por último, los grandes inversores no abandonaran el mercado inmobiliario a medio plazo; sus cuantiosos recursos financieros les permitirán estar atentos a la existencia de ofertas que les permitan incrementar su presencia en el mismo.

En definitiva, la duración de la pandemia y del tiempo que se tarde en llevar una vida social más segura, así como el cambio estructural que se produzca en los hábitos cotidianos y de ocio de las personas durante ese periodo, determinará una mayor o menor amplitud en esa bajada de precios.

Referencias bibliográficas

- Alquiler Seguro (2018): “II Estudio comparativo sobre alquiler turístico vs. Residencial”, Madrid.
- Ardura, A., Lorente-Riverola, I., y Ruiz, J. (2020): “Platform-mediated short-term rentals and gentrification in Madrid”, *Urban Studies*.
- Arias Sanz, A. y Quaglieri Domínguez, A. (2015): “Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona.” In *Reinventing the Local in Tourism. Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences*, P. Russo and G. Richards, 209–228.
- Barómetro Social (2020): “Renta y patrimonio”, barometrosocial.es.
- Centro de Investigaciones Sociológicas (2020): Avance de resultados del estudio 3283, Barómetro especial de junio 2020.
- Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga (2010): “Estadísticas”.
- Cuerdo Vilches, M.T. (2020): “Teletrabajar en tiempos de COVID-19: ¿están nuestros hogares preparados?”. <https://theconversation.com/teletrabajar-en-tiempos-de-covid-19-estan-nuestros-hogares-preparados-138453>.
- Edufinet (2020): “¿Cuáles son las principales características de los préstamos hipotecarios?”, on line.
- Euler Helmes Global (2020): “Europe should unlock excess savings from Covid-19 response”, *Economic Research*.
- Fotocasa (2020): Índice de precios del alquiler, junio de 2020.
- Naredo Pérez, J. (2013): “Un episodio relevante: la burbuja especulativa y la crisis inmobiliaria en perspectiva”, 77-82.
- Savills Aguirre Newman (2019): *Visión Málaga 2019*, Madrid
- Urrestarazu, R., García Pozo, A., y Sánchez Ollero, J. L. (2020): “The Impact of Vacation Rentals on Housing: State of the Art and Proposals”, *Handbook of Research on the Impacts, Challenges, and Policy Responses to Overtourism* Publisher, IGI Global.