

# AirBNB & the city

Los efectos de los apartamentos turísticos en Madrid



## BACKGROUND

El fenómeno de los apartamentos turístico ha tenido un impacto muy grande en muchas ciudades turísticas alrededor del planeta. Ahora durante la pandemia, se ha parado el turismo mundial y es el momento de analizar y formular estrategias para el futuro de una “nueva nueva normalidad.”

**2008**

año de creación

**7M.+**

alojamientos a  
nivel mundial

**150M.+**

usuarios  
nivel mundial

“La escuela de negocios OBS culpa a Airbnb de la subida “descontrolada” del alquiler.

El Confidencial 2019

“AirBNB genera nómadas urbanos y vidas precarias.

El País 2018

“Me echan para montar un Airbnb.

El Mundo 2017

## CUESTIONES



Cual es la estructura de los alojamientos turísticos en Madrid?



Es AirBNB el responsable de la subida de alquileres en Madrid?



Como afecta el alojamiento turístico a los vecinos?

## ASPECTOS

- Crecimiento de alojamientos listados en AirBNB
- Precio m<sup>2</sup> de alquiler por Distritos
- PIB a nivel municipal/comunidad autónoma
- Saldo de empadronados entre distritos
- Equipamientos y servicios/habitantes por distritos





# AirBNB en Madrid



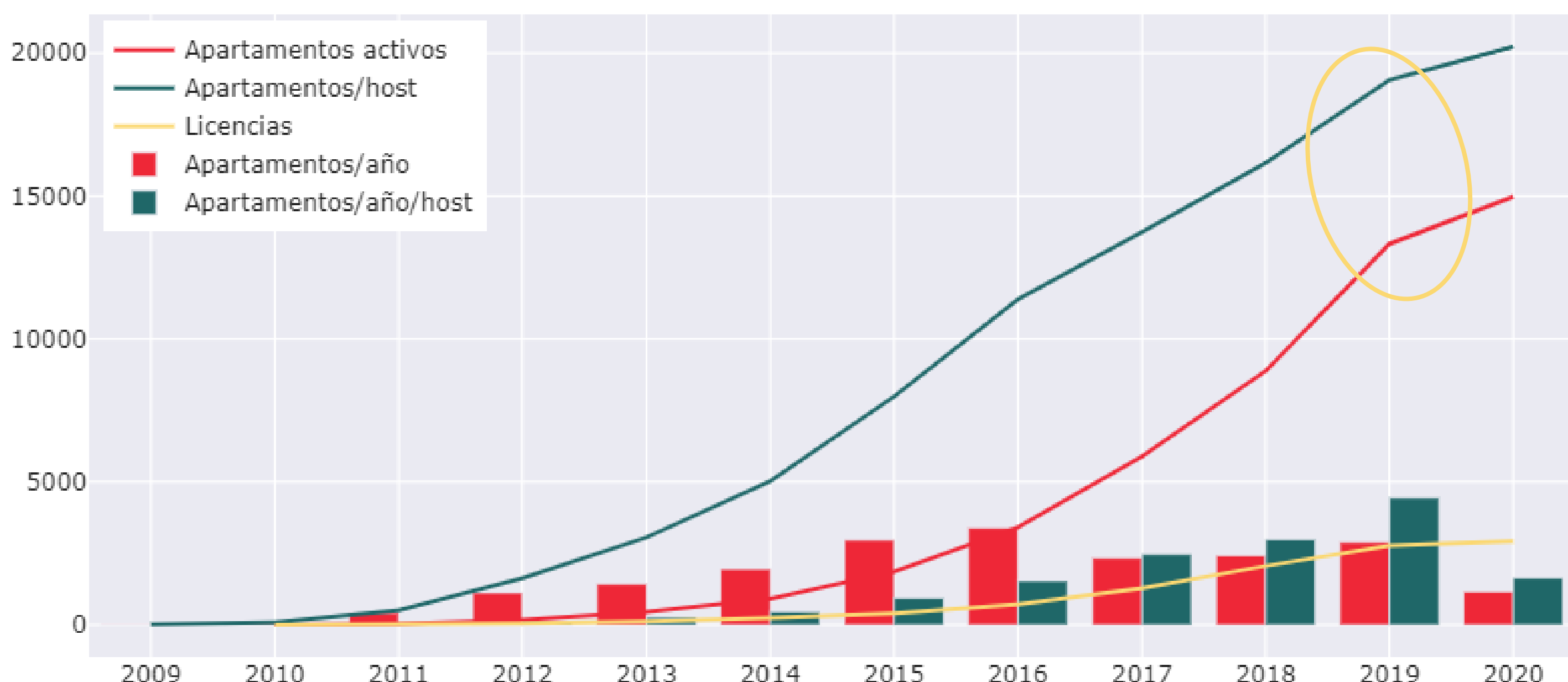
22.206  
alojamientos

64.731  
plaza ofertadas

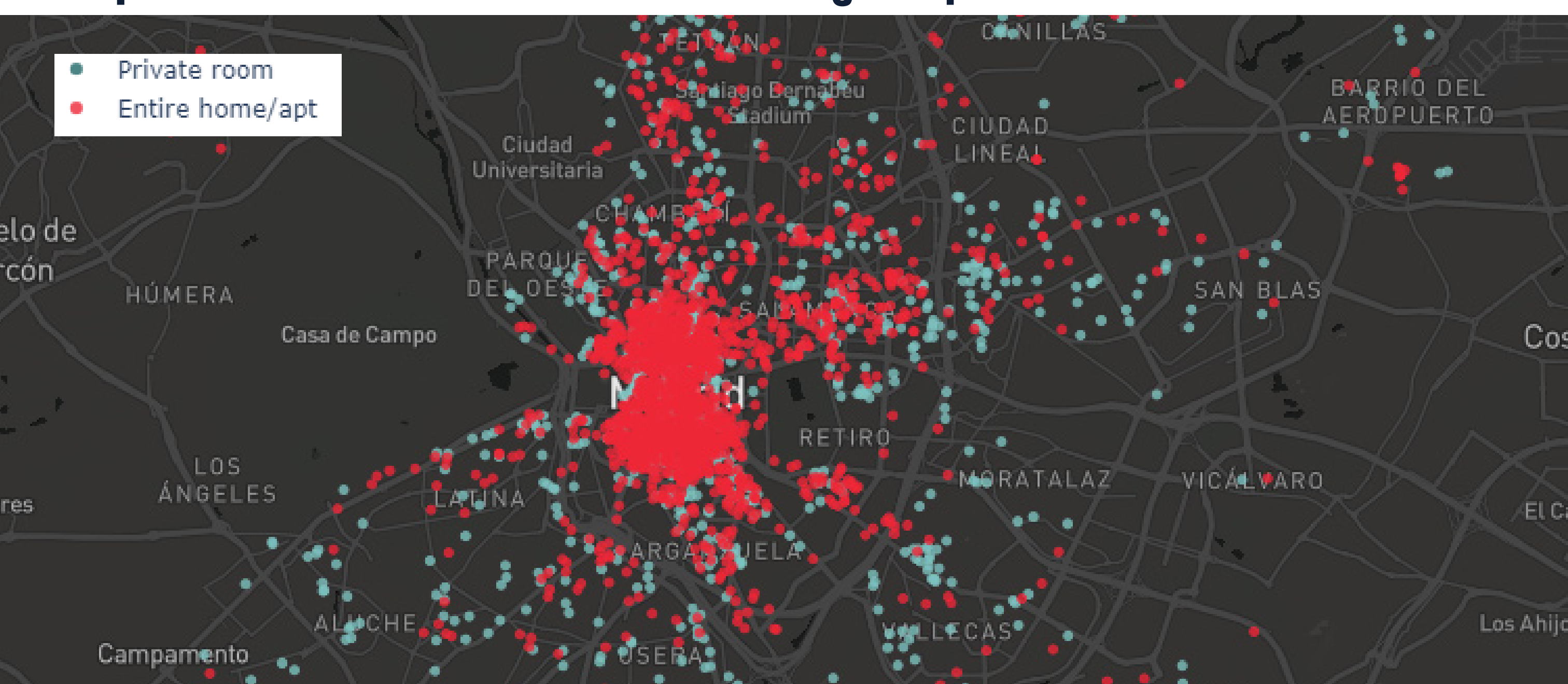
65%  
alojamiento  
entero

2.932  
licencias

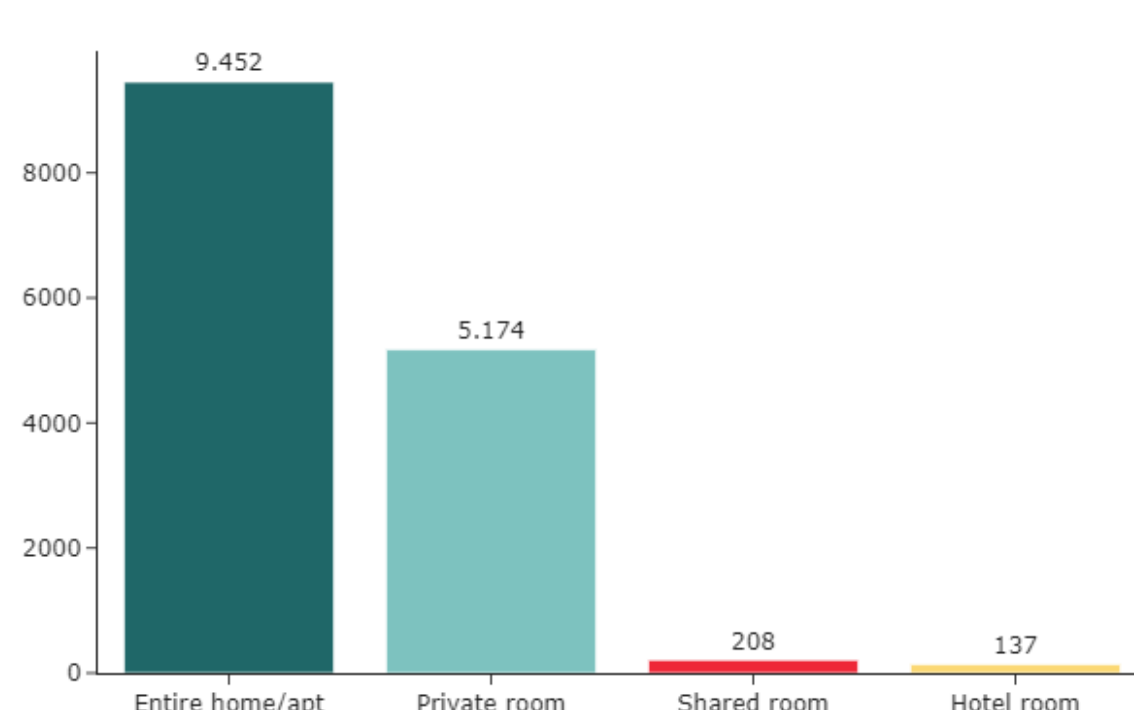
## Alojamientos AirBNB de 2009 a 2020



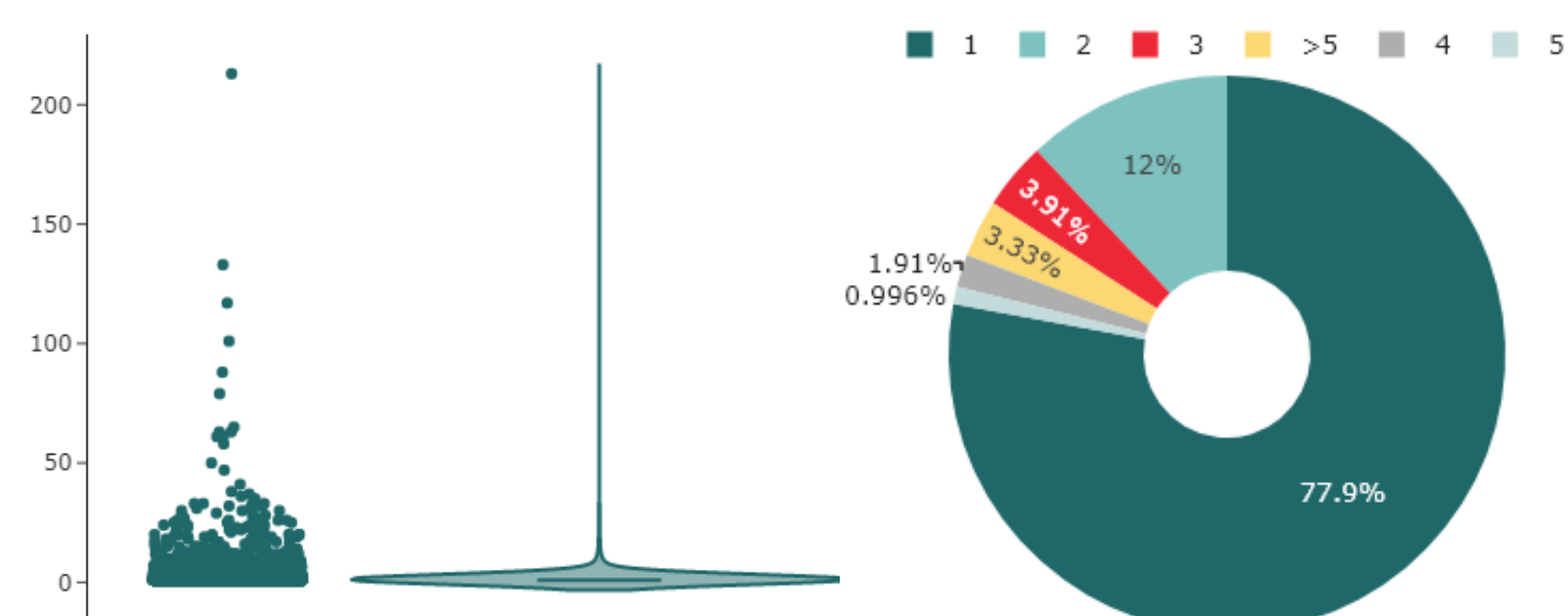
## Alojamientos AirBNB de 2009 a 2020 según tipo



## Tipos de alojamiento



## Propiedades/Host



## Concentración de alojamientos turísticos en el centro de Madrid





# LOS DISTRITOS

Situación del alquiler, movimientos y servicios



-50.620

-1,5%

Padron Madrid

15,9€

m<sup>2</sup> alquiler

09/2020

31%

subida m<sup>2</sup> Madrid

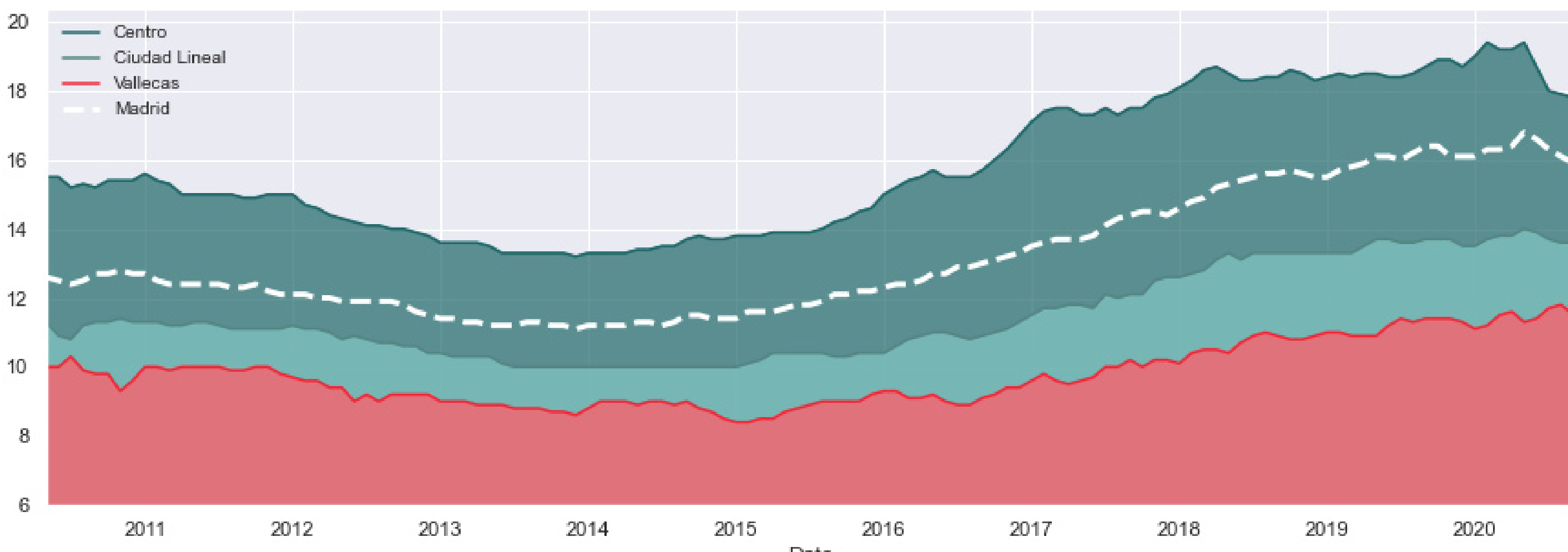
10/2010 - 05/2020

1,8%

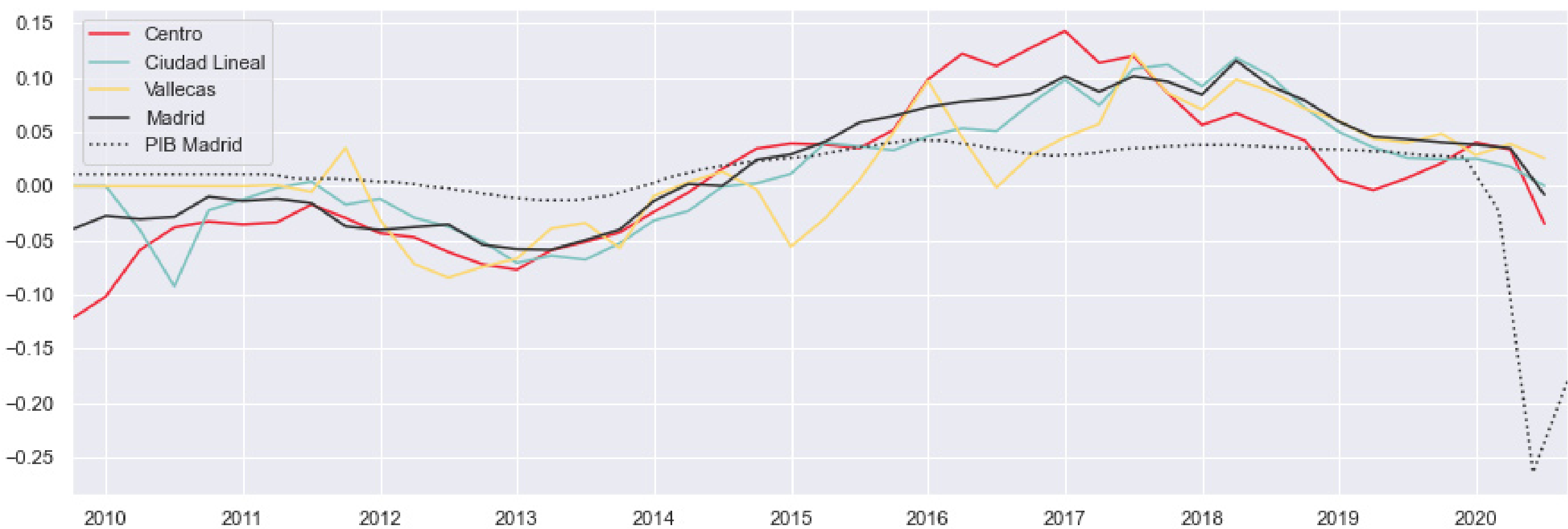
AirBNB/vivienda

Madrid central

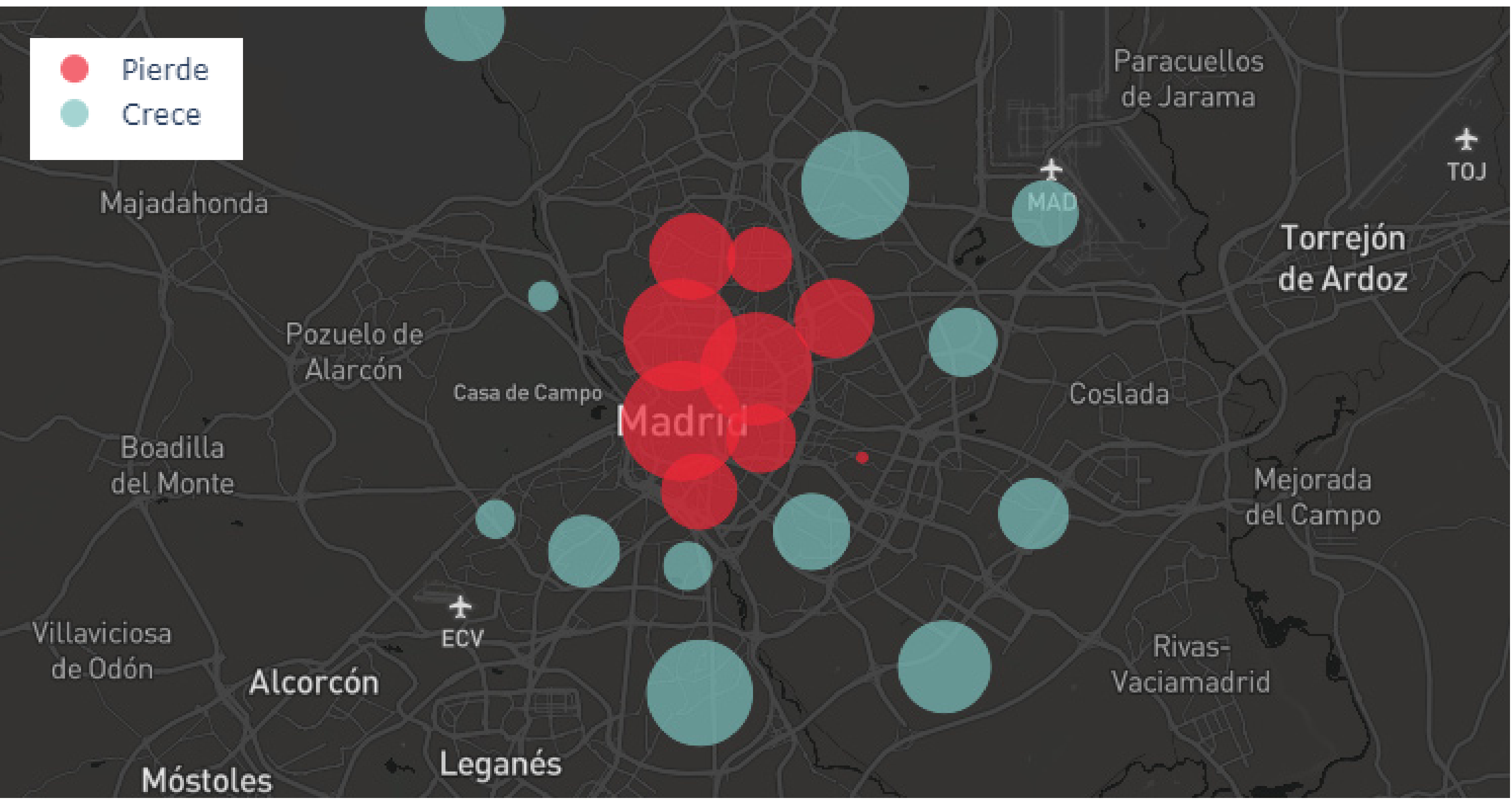
## Precio alquiler m<sup>2</sup> en 4 distritos de Madrid



## Variación alquiler m<sup>2</sup> y PIB



## Saldo Padrón





# EQUIPAMIENTOS

## Relación de equipamientos y servicios por distrito



14,4

colegios/100.000h.  
Madrid central

31,4

colegios/escuelas  
100.000 hab. Centro

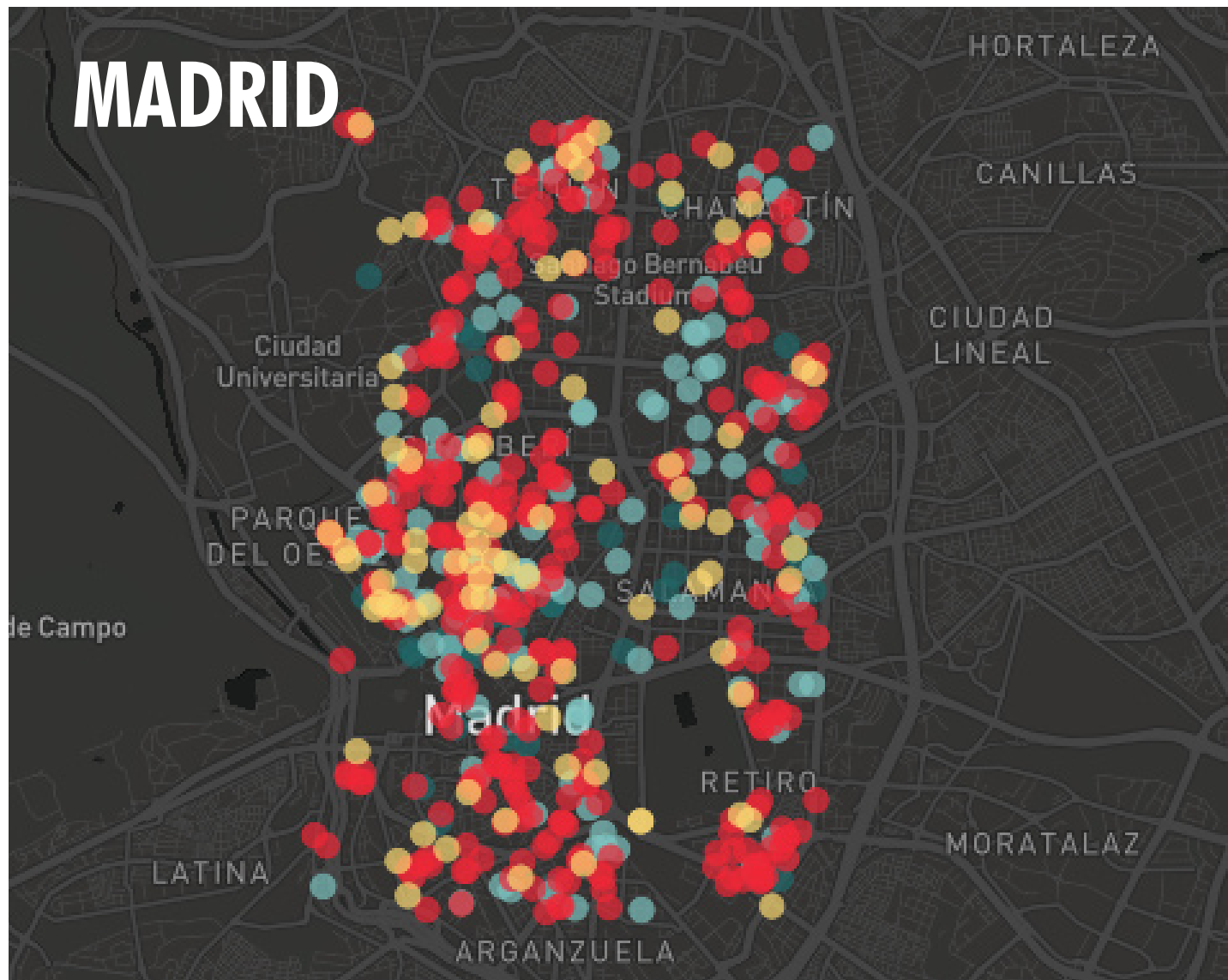
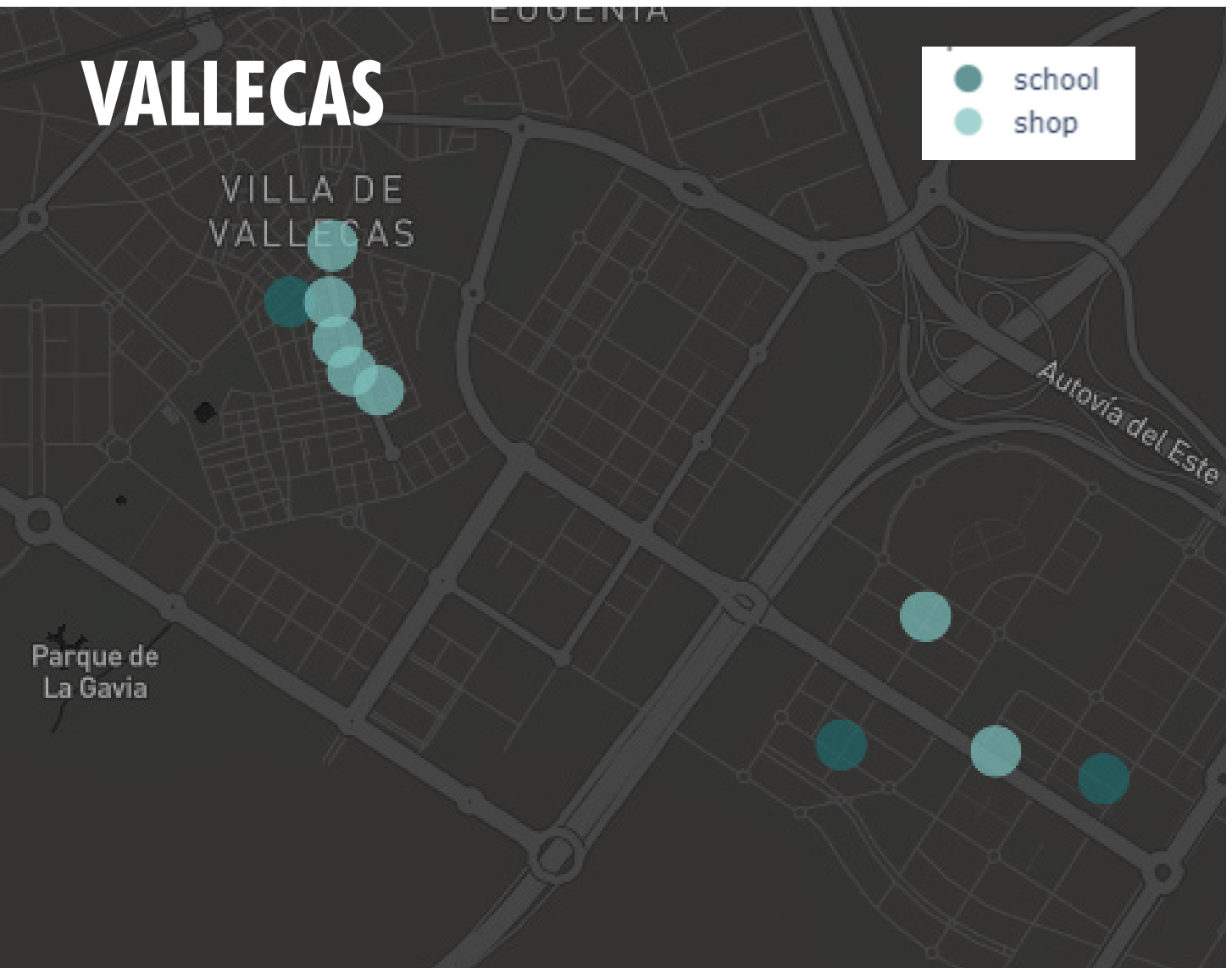
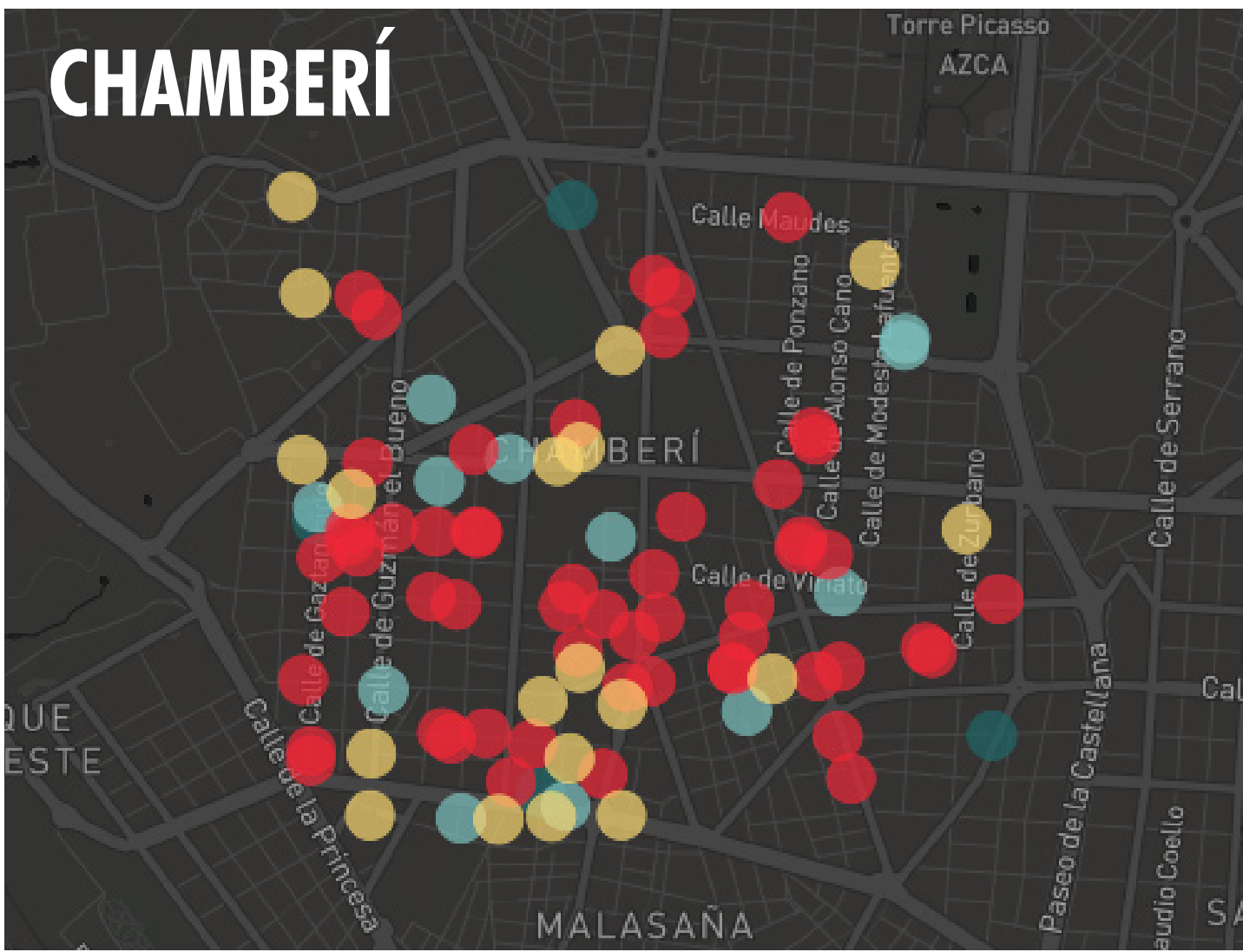
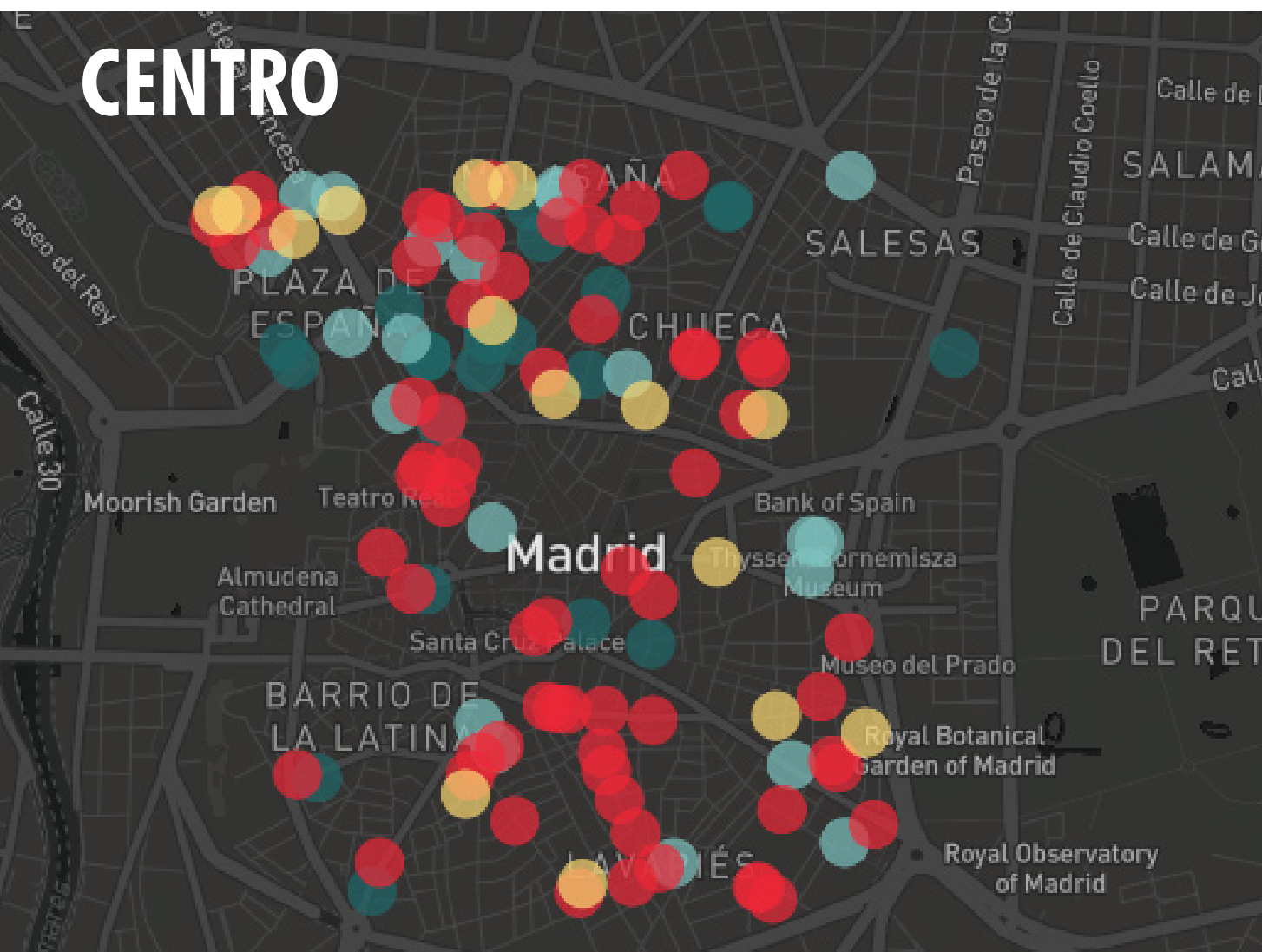
13,5

ambulatorios/  
100.000 Chamberí

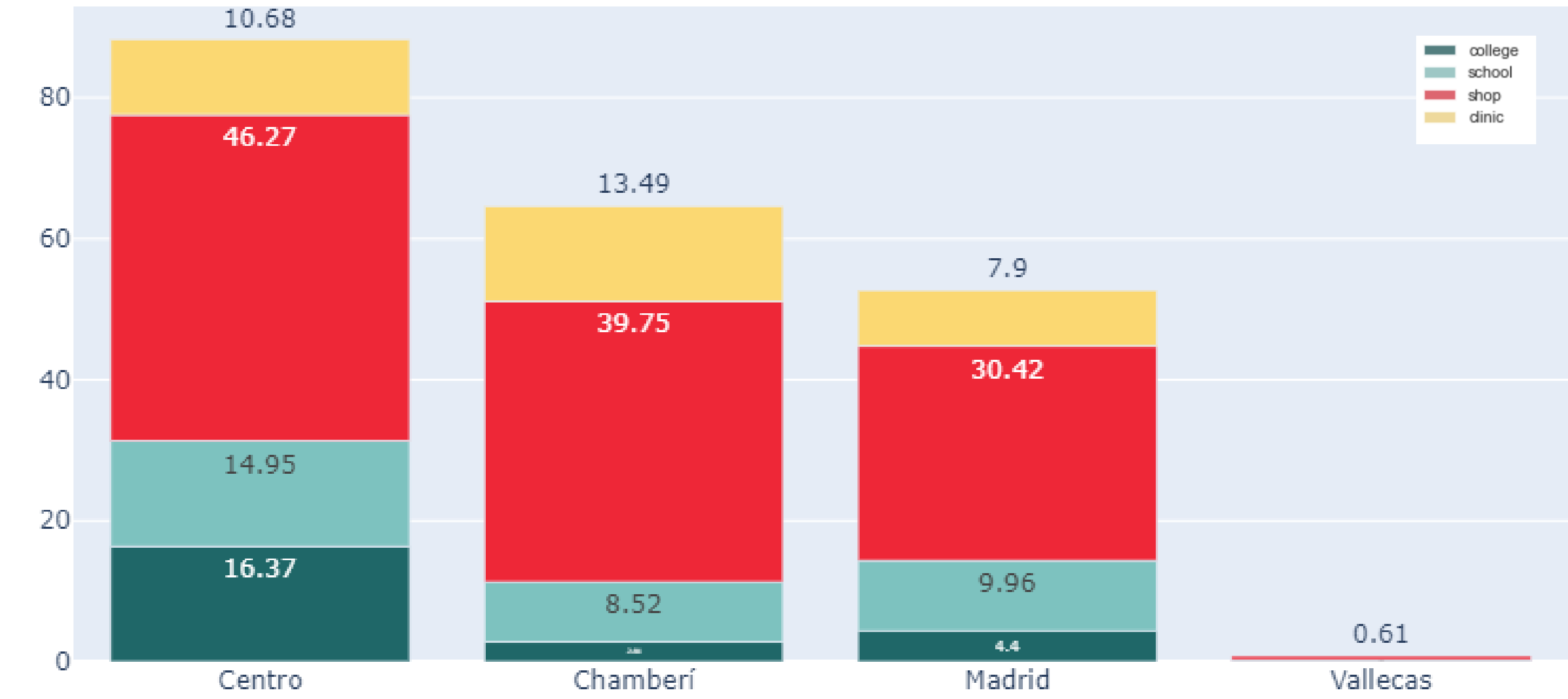
40,3

supermercados/  
100.000 hab. Centro

### Servicios y equipamientos en distritos y municipio



### Servicios y equipamientos/100.000 habitantes





# AirBNB EN EL CENTRO

## Relación de equipamientos y servicios por distrito

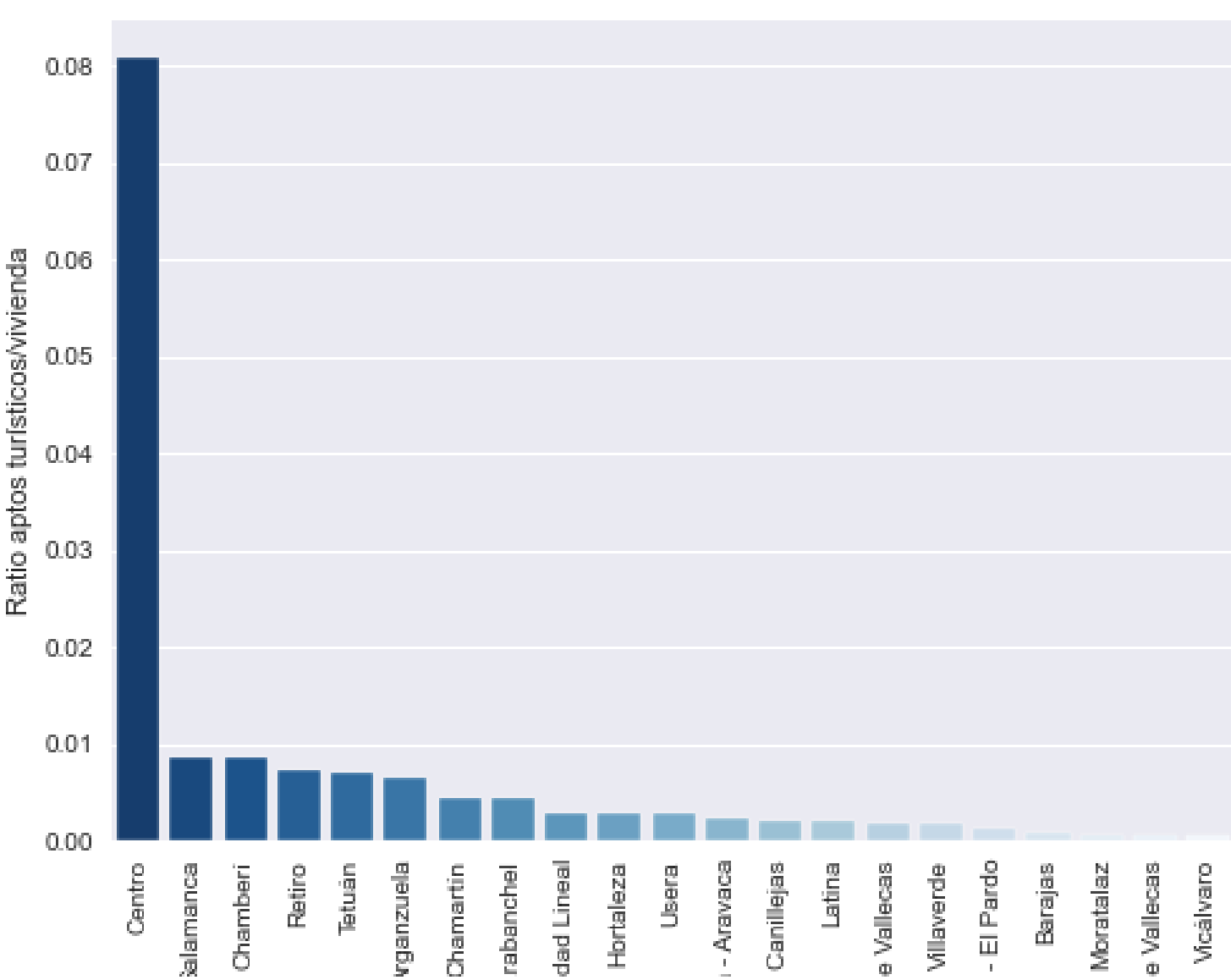
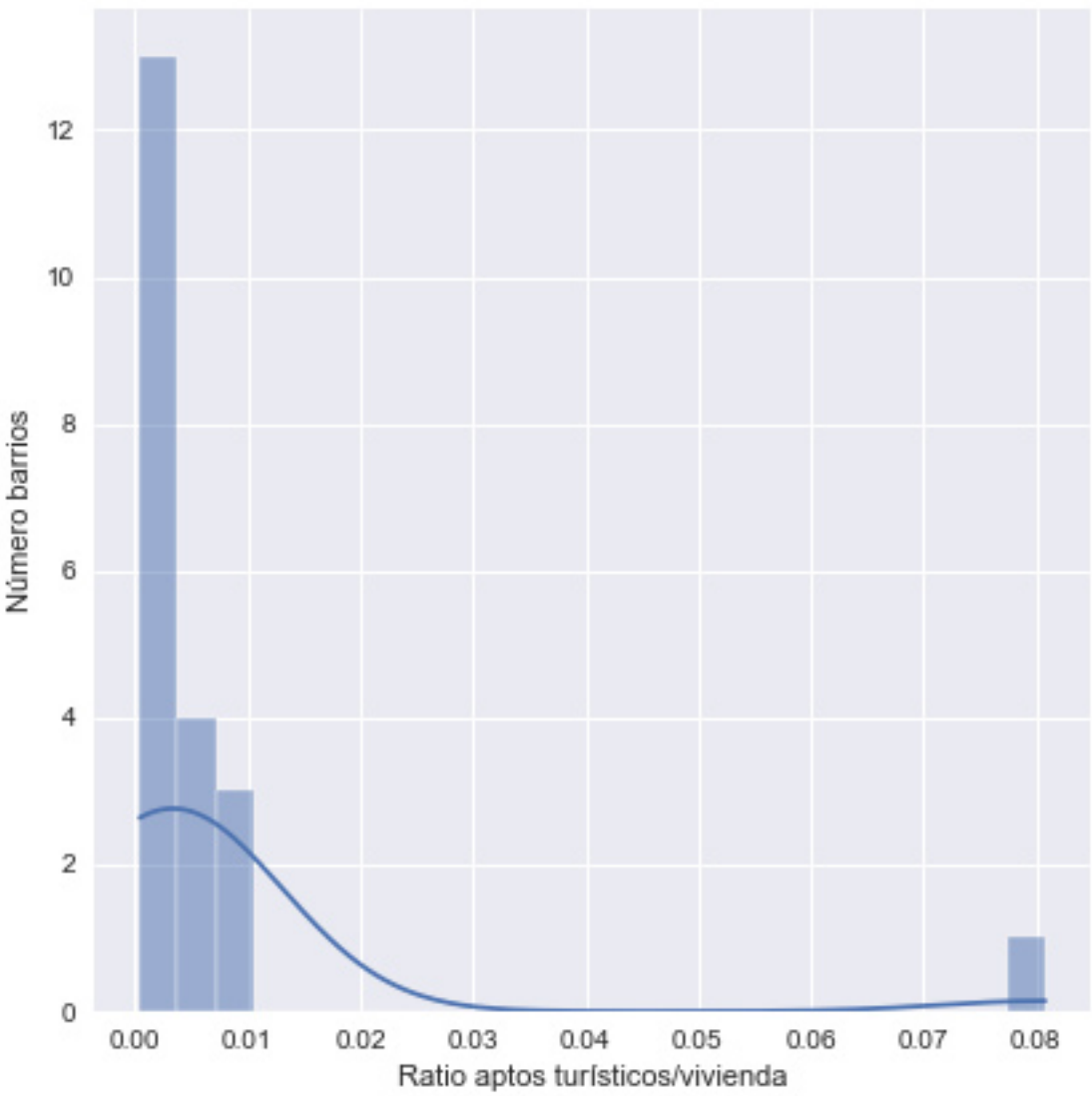
**-3.435**  
**-2,5%**  
Padron Centro  
total  
2010 - 2020

**-19.103**  
**-13,6%**  
Padron Centro  
intramunicipal  
2010 - 2020

**21%**  
subida m<sup>2</sup> Centro  
10/2010 - 05/2020

**8%**  
AirBNB/vivienda  
Centro

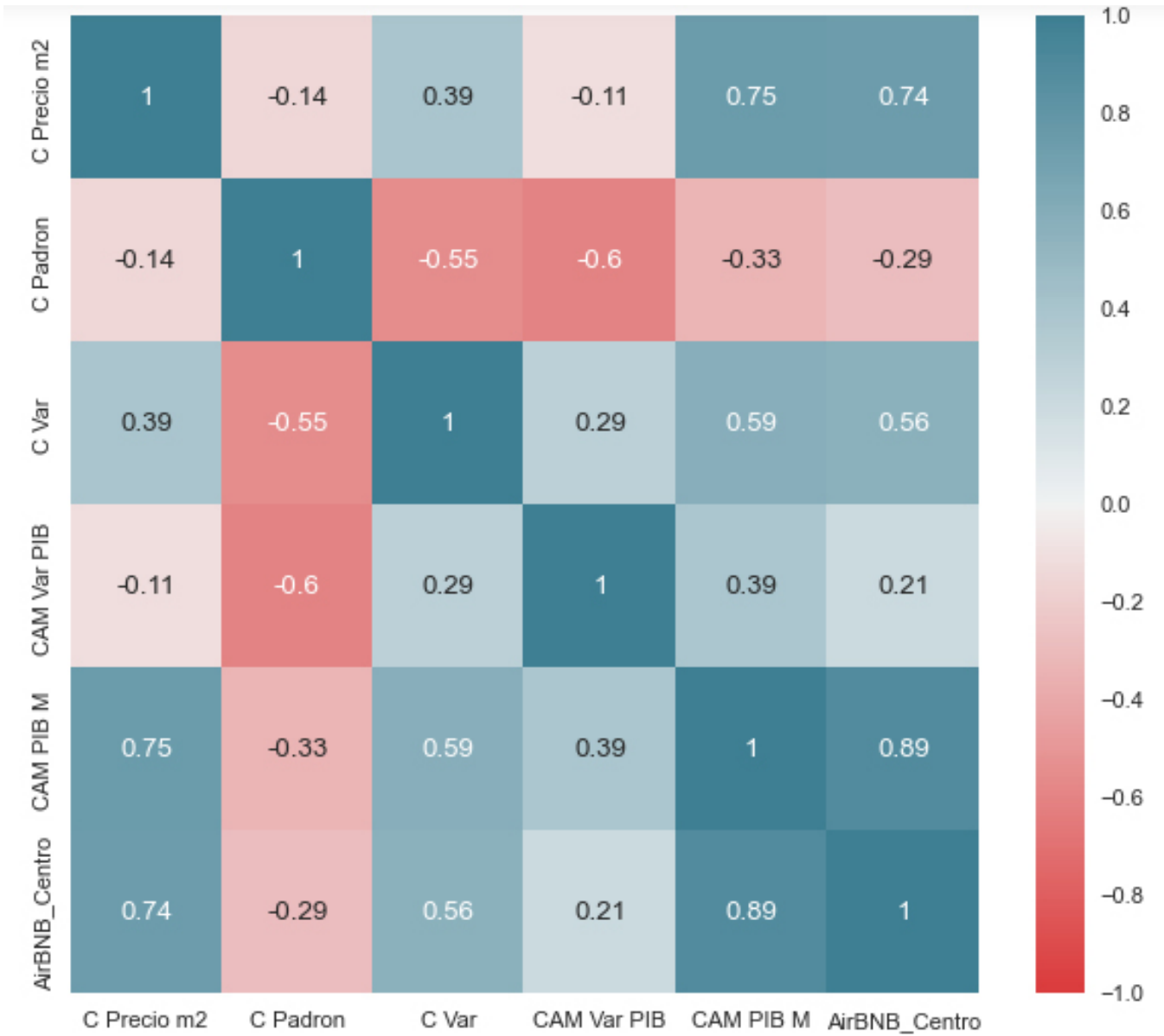
### Ratio AirBNB por vivienda en el municipio de Madrid



### Precio alquiler y crecimiento AirBNB en distrito Centro



### Correlaciones distrito Centro



## Y CORONA?

### Tendencias en tiempos de pandemia



**+2.800**  
pisos en Centro  
en idealista.com

**-8%\***  
precio m2 Centro  
05/2020 - 09/2020

**140**  
nuevos AirBNB  
04/2020-08/2020

**869**  
nuevos AirBNB  
04/2019-08/2019

\* comparado con 9/2019

# CONCLUSIONES

## Conclusiones y oportunidades



**+2.800**

pisos en Centro  
en idealista.com

**-8%\***

precio m2 Centro  
05/2020 - 09/2020

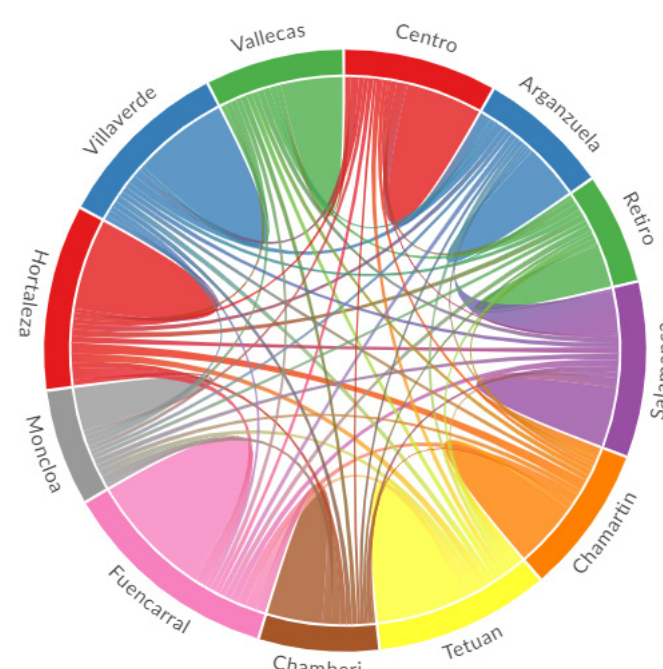
**140**

nuevos AirBNB  
04/2020-08/2020

**869**

nuevos AirBNB  
04/2019-08/2019

## CONCLUSIONES MADRID



Creciente saldo negativo de Padrón intramunicipal en distritos Chamberí y Salamanca, algo menos el resto de distritos centrales

Altísimo porcentaje de alojamientos sin licencia

## CONCLUSIONES CENTRO

Incidencia alta de apartamentos turísticos (8%, solo alojamiento entero)

Correlación entre el precio de alquiler y el crecimiento de alojamientos turísticos pero no se puede demostrar una causalidad.

Saldo negativo de movimiento intramunicipal

Servicios y equipamientos superior a la media de Madrid (almendra central)

## OPORTUNIDADES

Revisión del Plan Especial ... de Hospedaje para darles una regulación viable a los alojamientos turísticos

Aumentar la expedición de licencias y la inspección de viviendas para establecer la legalidad del sector

Inversión en vivienda social, para parar el abandono de residentes tradicionales, evtl. con la compra de apartamentos turísticos

### Bases de datos utilizados:

- Inside AirBNB
- Idealista
- Padrón municipal de habitantes (Madrid)
- Instituto de Estadística Comunidad de Madrid