



Informe | Febrero 2018

Informe sobre la vivienda en Madrid

Carta abierta al Ayuntamiento de Madrid y al gobierno de la Comunidad de Madrid

Estimadas Cristina Cifuentes y Manuela Carmena,

Airbnb quiere ser un buen socio para las ciudades y regiones y la plataforma está abierta a dialogar sobre normas claras y simples para el home sharing. Esta es la razón por la que ha colaborado con más de 300 gobiernos en normas claras para aquellas personas que comparten su hogar, y por lo que ha desarrollado acciones proactivas en diversas ciudades para asegurar que el home sharing crece de manera responsable y promueve un turismo más sostenible. Madrid no es diferente para Airbnb.

A pesar de que los expertos coinciden en que Airbnb no tiene un impacto significativo en la disponibilidad de vivienda¹, nos tomamos seriamente las preocupaciones locales. En los últimos días se han publicado datos no oficiales, erróneos e imprecisos sobre la comunidad de Airbnb. Queremos mostrar tanto a los ciudadanos de Madrid como a los líderes políticos el impacto real que Airbnb tiene en su ciudad.

Sabemos que en las próximas semanas se tomarán decisiones importantes que afectarán a las vidas de miles de familias locales y miembros de la comunidad de Airbnb. Por esta razón, la plataforma ha generado este informe para ayudar a que vosotros y todas las fuerzas políticas entendáis el bajo impacto que Airbnb tiene en la vivienda.

Este informe analiza los datos oficiales de Airbnb y los datos sobre vivienda proporcionados por el Ayuntamiento de Madrid:

- **La escala de Airbnb en Madrid es demasiado pequeña para tener un efecto concreto en la vivienda.** En Madrid, concretamente, los anuncios de casas enteras reservados más de 90 noches en 2017 representaron solo el 0,3% del total de viviendas².
- **La causa real de los problemas de vivienda asequible en Madrid es que la demanda de vivienda urbana sobrepasa a la oferta.** Las casas vacías, la falta de vivienda social y la paralización de nuevos proyectos inmobiliarios son factores con un efecto mucho mayor que Airbnb. En Madrid hay 153.100 casas vacías, que representan el 10% del total de viviendas en la ciudad. .
- **Los ingresos obtenidos a través de Airbnb ayudan a quienes más lo necesitan a poder pagar su vivienda.** Cuando la vivienda y las ciudades se vuelven más caras, los ingresos obtenidos a través de Airbnb ayudan a los anfitriones a mantener sus viviendas, poder pagar su hipoteca o alquiler y llegar a fin de mes. En Madrid, Airbnb es parte de la solución. El anfitrión típico en Madrid gana alrededor de 4.400€ y el anuncio de alojamiento típico se comparte 70 noches al año. Unas normas justas y claras para que las familias puedan compartir sus habitaciones vacías y ocasionalmente sus casas enteras ayudarían a miles de familias a poder seguir en sus barrios.

¹ [Por qué suben los alquileres: una pista, tiene poco que ver con los pisos turísticos](#)

² [Censos de Población y Viviendas, INE, 2011](#)

El número de viajeros de todo el mundo que escogen Madrid es cada vez más numeroso y los beneficios económicos que generan deberían llegar a las familias madrileñas. Airbnb facilita que estos beneficios lleguen a las familias, negocios locales y comunidades en las que los negocios tradicionales de alojamiento no están presentes.

Principales cifras sobre la comunidad de Airbnb en Madrid

60%

de los anfitriones comparte su residencia habitual

11%

Familias han evitado un desahucio gracias al home sharing en 2016³

10.900

Anuncios de casas enteras

6.300

Anuncios de habitaciones privadas o compartidas

245

Número de noches que es necesario compartir una vivienda entera a través de Airbnb para conseguir el mismo beneficio que con el alquiler de larga duración.

70

Número de noches que un anuncio de alojamiento típico se comparte en Madrid

³ [Informe sobre la comunidad de Airbnb en Madrid](#)

CONCLUSIÓN 1: Los anuncios de casa entera reservados a través de Airbnb son una pequeña fracción del total de viviendas en Madrid.

El **60%** de los anfitriones en Madrid comparte su residencia habitual. Solo los anuncios de casas enteras en Airbnb que de otra manera estarían en el mercado de larga duración pueden impactar en el precio de los alquileres. En **2017 solo 4.645 anuncios de casas enteras estuvieron reservados más de 90 noches en Madrid**, lo que representa solo un **0,3%** del total de viviendas.

Distritos de Madrid	Anuncios de casas enteras	Número de anuncios de casas enteras reservados más de 90 noches en 2017	% del total de viviendas reservadas más de 90 noches en 2017
Centro	6.700	3.115	3.59%
Arganzuela	510	204	0.27%
Retiro	330	108	0.19%
Salamanca	820	248	0.3%
Chamartín	290	93	0.13%
Tetuán	340	134	0.17%
Chamberí	660	239	0.3%
Fuencarral-El Pardo	70	27	0.03%
Moncloa-Aravaca	260	98	0.18%
. Latina	160	67	0.06%
Carabanchel	150	57	0.05%
Usera	60	32	0.05%
Puente de Vallecas	140	69	0.06%
Moratalaz	20	9	0.02%
Ciudad Lineal	160	62	0.06%
Hortaleza	90	29	0.04%
Villaverde	30	7	0.01%
Villa de Vallecas	20	10	0.02%
Vicálvaro	10	2	0.01%
San Blas-Canillejas	70	23	0.03%
Barajas	30	12	0.06%
Total Madrid	10.900	4.645	0.3%

CONCLUSIÓN 2: La gran mayoría de los anfitriones tienen solo un anuncio. Los anfitriones con más de un anuncio dan apoyo a familias con segundas residencias.

La mayoría de anuncios de casas enteras son las casas de gente corriente quienes alquilan su hogar de manera ocasional a lo largo del año. Más del 80% de los anfitriones en Madrid tiene solo un anuncio de casa entera: no se trata de empresas o profesionales.

Los anfitriones con más de un anuncio pueden estar compartiendo una habitación para invitados de su hogar, o bien su casa entera cuando están fuera de la ciudad. También pueden ser particulares o pequeñas empresas que ofrecen servicios de gestión de casas en las que viven otras personas, cuando estas se encuentran fuera de la ciudad. También pueden ayudar a gestionar segundas residencias.

Casas enteras

	1 anuncio de casa entera	2-5 anuncios de casa entera	+ 6 anuncios de casa entera	Total
Anfitriones	5.200	1.000	200	6.400
(%)	81%	16%	3%	100%

Algunos anuncios de casa entera disponibles en Airbnb en Madrid son segundas residencias y casas de temporada. Incluso aunque no existiera Airbnb, estas viviendas no estarían disponibles en el mercado de alquiler de larga duración. Según datos oficiales del Instituto Nacional de Estadística⁴, hay **57.325 segundas residencias en Madrid**. Este efecto es especialmente relevante en la Almendra Central, donde el número total de segundas residencias es tres veces mayor que el número de anuncios de casas enteras en Airbnb.

Las casas vacías también presentan un importante problema para la escasez de vivienda asequible en Madrid. En todo Madrid, hay más de 153.000 viviendas vacías, que representan el 10% del número total de viviendas en Madrid. En algunos de los distritos de la Almendra Central, son todavía mayores.

Almendra Central	Anuncios de casas enteras reservados + 90 noches en 2017	Segundas residencias	Casas vacías	% de casas vacías
Centro	3.115	5.095	11.200	13%
Arganzuela	204	2.365	6.725	9%
Retiro	108	1.980	3.605	6%
Salamanca	248	7.730	13.140	16%
Chamartín	93	4.100	7.235	10%
Tetuán	134	2.945	9.120	11%
Chamberí	239	7.120	9.040	11%

⁴ [Censos de Población y Viviendas, INE, 2011](#)

CONCLUSIÓN 3: La mayoría de anfitriones en Madrid obtienen unos ingresos complementarios modestos al compartir sus hogares.

La mayoría de anfitriones con anuncios de casas enteras en Madrid obtienen unos ingresos complementarios modestos (el anfitrión típico en Madrid gana 4.400€). Al comparar los ingresos que genera un alquiler de larga duración con el alquiler a través de Airbnb, vemos que los anfitriones ganan significativamente menos dinero compartiendo su hogar a través de Airbnb de lo que obtendrían al alquilarlo mes a mes.

En Madrid, tendrías que compartir tu espacio a través de Airbnb **245 noches** antes de conseguir los mismos ingresos que a través del alquiler de larga duración. Esto son más de 20 días al mes, cada mes del año. En algunas zonas, como Moncloa-Aravaca, necesitarías tener reservas casi todas las noches del año.

Distrito	Número de noches reservadas necesarias para conseguir los mismos ingresos que un alquiler de larga duración ⁵
Madrid	245
Centro	277
Arganzuela	248
Retiro	267
Salamanca	285
Chamartín	320
Tetuán	278
Chamberí	340
Fuencarral-El Pardo	247
Moncloa-Aravaca	355
Latina	202
Carabanchel	217
Usera	253
Puente de Vallecas	234
Moratalaz	214
Ciudad Lineal	262
Hortaleza	266
Villaverde	198
Villa de Vallecas	253
Vicálvaro	208
San Blas-Canillejas	220
Barajas	238

⁵ Ver metodología más abajo

Metodología

El precio medio del alquiler en Madrid es de 1.612€, basado en el tamaño medio de un piso⁶ (104 m²) y el precio medio⁷ por metro cuadrado (15.5 €/m²).

Esto supone un alquiler anual de 19.344€.

En comparación con los ingresos medios por noche de un anuncio en Airbnb, éste necesitaría alquilarse 245 noches para ser más atractivo económicamente que un alquiler de larga duración.

La misma metodología se ha seguido para calcular este número para cada uno de los distritos.

⁶ Portal Datos abiertos, Ayuntamiento de Madrid, a partir de información de la Agencia Tributaria

⁷ Informes elaborados por el Departamento de Estudios de " Idealista, Libertad y Control S.A." www.idealista.com