

ABC INMOBILIARIO

INFORME

El precio de los pisos sigue en escalada suave



Expertos prevén que la vivienda se encarezca en Andalucía hasta un 10% de media en el próximo trienio

ABC

6/7 ENTREVISTA

«Los pisos turísticos salvan a pequeñas constructoras»

El presidente de Apartsur, Hilario Echevarría, rechaza que la proliferación de esta oferta sea clave en la subida de los precios de los alquileres y el despoblamiento de los centros urbanos

5 PROMOCIÓN

El coche, en la oferta de Bekinsa en Montequinto

La promotora sevillana está construyendo la primera fase del complejo residencial Metroeuropa, que dispondrá de servicios avanzados como puntos de recarga para estos vehículos

8/9 TENDENCIAS

Los seguros por impago de alquileres siguen al alza

Cada vez más aseguradoras incluyen este producto en su oferta, ante la demanda creciente de los arrendatarios, que así se aseguran el cobro a partir del segundo mes de impago



Hilario Echevarría

«No somos los culpables de las subidas de los alquileres»

PRESIDENTE DE APARTSUR

Cree que la peatonalización ha influido más en el despoblamiento de los centros urbanos que el precio de los arrendamientos turísticos

ELISA NAVAS

Muchos en el sector consideran que el auge imparable que han tomado las viviendas con fines turísticos -especialmente las ubicadas en los centros urbanos- son las responsables de la subida del precio del alquiler en lugares preferentes. La alta rentabilidad que ofrece este tipo de inmuebles ha movido a muchos propietarios a abandonar el arrendamiento tradicional por el de vacaciones. Sin embargo, el presidente de la Asociación de Viviendas Turísticas y Vacacionales de Andalucía (Apartsur), Hilario Echevarría, tilda esta teoría de «leyenda urbana» y solo acepta que se trata de «un factor más» a tener en cuenta, pero en modo alguno determinante en esta escalada de precios. Por el contrario, defiende que en los últimos años han aportado un dinamismo económico, enfocado especialmente a la rehabilitación y reformas que, de otra manera, no se hubiera concretado. Y en años en los que la construcción languidecía irremediamente



RAUL DOBLADO

debido a la falta de actividad tras el estallido de la burbuja inmobiliaria. Apartur engloba hoy a 300 socios y más de 3.000 alojamientos y viviendas turísticas en la Comunidad. —La Asociación que preside lleva funcionando desde febrero de 2013 ¿qué les motivó a asociarse?

—Todo arranca con un cambio normativo de la Ley de Turismo de Andalucía donde a las viviendas turísticas vacacionales se les deja en un vacío legal, ni se las nombran, cuando anteriormente eran viviendas legales, con poca oferta existente, y donde se nos exigía notificarlas a la Junta de Andalucía y poco más. Pero tras esa modificación aprobada en diciembre de 2011 se nos dejó en el limbo y, paralelamente, comenzamos a recibir inspecciones y apertura de expedientes sancionadores, de ahí la necesidad de unirnos en una Asociación y defender nuestros derechos. Empezamos con diez socios y unos 30 apartamentos y hoy somos 300 asociados y más de 3.000 alojamientos en toda Andalucía. Además, estamos integrados en Fevitur, la Asociación que a nivel nacional suma más de 125.000 alojamientos turísticos.

—¿Ahí empezó su lucha para que se les regularizara?

—Sí, y la hemos tenido desde 2013 hasta 2016, año en el que la Junta de Andalucía aprobó el decreto de viviendas con fines turísticos. Han sido años de colaboración con la Administración autonómica para que tuviera en cuenta nuestras peticiones y ya tenemos el marco regulatorio.

—Se trata de un segmento en pleno crecimiento, al que muchos acusan de ser el culpable de la subida de los alquileres, especialmente en zonas céntricas de los cascos urbanos ¿comparten esas críticas?

Se trata más de una leyenda urbana que de una realidad. Creo que ha sido la peatonalización del centro la que ha frenado y despoblado a estas zonas céntricas de personas. Piense cómo estaban los centros urbanos hace 25 años, el propio barrio de Santa Cruz daba miedo por la noche, eran zonas en las que nadie quería vivir. Aquí en Sevilla todo el mundo, especialmente los jóvenes, optaban por irse a vivir al Aljarafe. El llamado efecto peatonalización ha influido más que el precio a la hora de abandonar el centro. En los últimos tiempos la tendencia se ha revertido, a lo que ha ayudado también la recuperación comercial. Los alojamientos turísticos, en contra de lo que pueda pensarse, no tenemos tanta influencia en el precio de los alquileres. Somos un factor más, pero no un factor determinante, ni el que más influye.

—Pero los alquileres en estas zonas no paran de subir...

—Se está produciendo una recuperación económica, crecen las ventas de inmuebles y se empieza a construir de nuevo. Esa misma salida de la crisis provoca un mayor aumento de la demanda de los alquileres entre otras razones, porque el consumidor la ve como una buena opción, no necesita comprar como se hacía antes, que todo el mundo quería una casa en propiedad. Las nuevas generaciones tienen otra percepción y optan más por alquilar. Por ejemplo, en Barcelona, los barrios residenciales donde viven más jóvenes han subido más los arrendamientos que en las zonas turísticas. Es la ley de la oferta y la demanda. Y es también la leyenda que se genera, hacernos culpables de esta situación. Como tampoco es cierto lo que se dice de que no nos quieren las comunidades de vecinos. También en Barcelona se estudió este supuesto fenómeno y se concluyó que no llegaba al 1% los vecinos que se quejaban.

—En el haber del sector está la rehabilitación que han llevado a cabo en inmuebles que, posiblemente, no se hubiera acometido de otra forma.

—No hablamos de grandes porcentajes pero

si, hemos conseguido que muchas personas reformen sus pisos para ponerlos en alquiler vacacional, hecho que ha generado desarrollo económico e inmobiliario. En Sevilla capital ha habido en los últimos años un desarrollo importante en este sentido. Se han hecho muchas rehabilitaciones de viviendas que ha permitido que, a pequeña escala, subsistan empresas constructoras modestas que de otra forma no hubieran podido sobrevivir. Y, además, estas reformas se han hecho en los años difíciles de la construcción. También otros segmentos se han beneficiado de este nuevo nicho de mercado, como el de la limpieza, tiendas de souvenirs, de proximidad... Y es que se trata de un sector, el turístico, en el que cabemos todos.

—Habla de su relación con el mundo de la construcción, sin embargo, su negocio no se apoya mayoritariamente en el apalancamiento financiero como sí hizo en su día el ladrillo ¿evitará esta circunstancia que estalle la burbuja?

—Creo que aquí la burbuja más que estallar lo que hará será regularse. Estoy convencido de que la regulación vendrá por la oferta y la demanda. Además, el mercado nos pondrá a cada uno en nuestro sitio.

—¿A qué se refiere?

—A que los pequeños propietarios de viviendas turísticas no les saldrán los números. Se trata de un negocio caro de mantener donde muchos solo ven las rentas que le dejan, pero obvian los gastos que conlleva, como limpieza, mantenimiento, impuestos... Creo que los números solo salen a partir de un quinto o sexto inmueble. Y contestando a su pregunta anterior, sí es cierto que no solemos trabajar con apalancamiento financiero, pero será el propio mercado el que nos vaya regulando a todos.

—Algunas voces críticas le recriminan que son personas inexpertas metidas en un negocio que desconocen ¿qué les diría?

—Es un modelo de negocio que lleva poco tiempo funcionando. Como en otros muchos sectores, los que entran tienen una formación menor, pero es algo que intentamos corregir mediante la profesionalización, vía formación. Estamos haciendo talleres formativos sobre cómo hacer el check in, la limpieza, la reposición de menaje... trabajamos en ello porque estamos convencidos de que solo se quedarán los que ofrezcan servicios de calidad a sus clientes. Es la autorregulación de la que hablaba antes.

—Volviendo a la regularización del sector, ¿el decreto de la Junta ha ayudado lo suficiente?

—Estamos en plena expansión porque la gente ha decidido regularizar sus viviendas vacacionales. A día de hoy ya hay alrededor de 20.000 inmuebles regularizados y creo que la cifra continuará subiendo. Nosotros queremos esta regularización y que la Administración persiga al que está al margen de la ley y colaboramos, junto con los responsables hoteleros, en la investigación de alojamientos ilegales para sacarlos a la luz. También le diré que, no obstante, aún somos pequeños en comparación con la industria hotelera. Según nuestros datos, en el segundo trimestre de este año, el número de turistas llegados a Andalucía se situó en los 8 millones de personas, un 9% más que en mismo periodo del año anterior, de los que alrededor del 70% se alojó en hoteles, es decir, el viajero sigue prefiriendo todavía el establecimiento hotelero.



Construcción

«En Sevilla capital ha habido actividad constructiva en los últimos años gracias a las reformas y rehabilitaciones de viviendas»

Pronóstico

«Creo que a los pequeños propietarios de viviendas turísticas no les saldrán los números. El mercado se autorregulará»