



INFORME

VIVIENDA TURÍSTICA

**I OBSERVATORIO DEL IMPACTO
DE LA VIVIENDA TURÍSTICA (OIVT)**

**1er estudio del sector sobre la relación entre
la vivienda turística y el precio de la vivienda**

¿QUÉ ES EL OBSERVATORIO DEL IMPACTO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA (OIVT)?

Se trata de un informe periódico producido por **Krata Sociedad de Tasación** con el objetivo de **evaluar el impacto que la vivienda turística** tiene sobre la evolución del precio de la vivienda en municipios y distritos de toda España.

Es un estudio sustentado sobre el conocimiento inmobiliario acumulado por **Krata** en **35 años de actividad tasadora** y en el ejercicio de valoración masiva de los tres últimos años, por el que su sociedad filial **Precioviviendas.com** valora trimestralmente todas las viviendas de más de 2.000 municipios, realizándose **valoraciones individuales** de aproximadamente **20 millones de viviendas**.

El **OIVT** no se basa en extrapolaciones por zona o estimaciones por ponencia catastral; cada uno de los **valores** con los que trabaja se calcula **individualmente** atendiendo por un lado a las características propias de cada inmueble según su **realidad catastral**, y por otro comprobando la **concentración de viviendas turísticas** a nivel de sección censal y geocalizando individualmente todas las viviendas turísticas publicadas en los portales **Inside AirBnB** y **DataHippo**.

¿CUÁLES SON LOS CRITERIOS PRINCIPALES PARA LA EMISIÓN DEL OIVT?

El criterio principal es contar con **información suficiente y estadísticamente relevante** para llegar a conclusiones solventes. Para ello, el primer elemento de credibilidad que se ha perseguido para la elaboración de **OIVT** es contar con una base de datos suficientemente amplia a nivel provincial que permita obtener **resultados representativos**.

A partir de esa premisa, se han analizado para cada una de las provincias españolas, el **nivel de concentración de vivienda de uso turístico (VUT)** a nivel de sección censal de todos los municipios sobre los que **Precioviviendas.com** analiza el precio de la vivienda trimestralmente, con el objetivo de seleccionar aquellas con un **nivel relevante de penetración de vivienda turística**, de forma que el análisis no se vea sesgado por el comportamiento de provincias en donde la VUT no tiene impacto.

De ese análisis inicial se concluye que la VUT tiene un nivel de penetración relevante en dieciocho provincias españolas, que representan un **70% de la población** y un **77% de las viviendas catastradas en España**, y es en ellas sobre las que se centra el análisis del **OIVT**.

Las provincias no consideradas en el estudio serán objeto de revisión en las siguientes ediciones de este Observatorio, e incorporadas al estudio en la medida en que alcancen un nivel de penetración de vivienda turística relevante.

Una vez determinadas las provincias con un nivel de penetración de VUT relevante, se ha procedido a analizar la **evolución que el precio de la vivienda** ha tenido en ellas entre **enero de 2018 y diciembre de 2018**, así como el nivel de **correlación** existente entre la evolución del precio y todas las **variables de vivienda** disponibles en **Precioviviendas.com** y **Krata**, entre ellas, el nivel de **concentración de vivienda turística**, con el fin de determinar si se puede hablar de correlación entre la evolución del precio de la vivienda y el nivel de concentración de VUT.

PRINCIPALES CONCLUSIONES DE LA 1ª EDICIÓN DEL OIVT

Primera

La concentración de vivienda de uso turístico (VUT) a nivel de sección censal determina significativamente la evolución del precio en los municipios y distritos analizados. Dicha correlación se produce a partir de un umbral mínimo de concentración de VUT, a partir del cual es posible explicar de forma consistente la evolución de los precios de la vivienda a nivel zonal.

Segunda

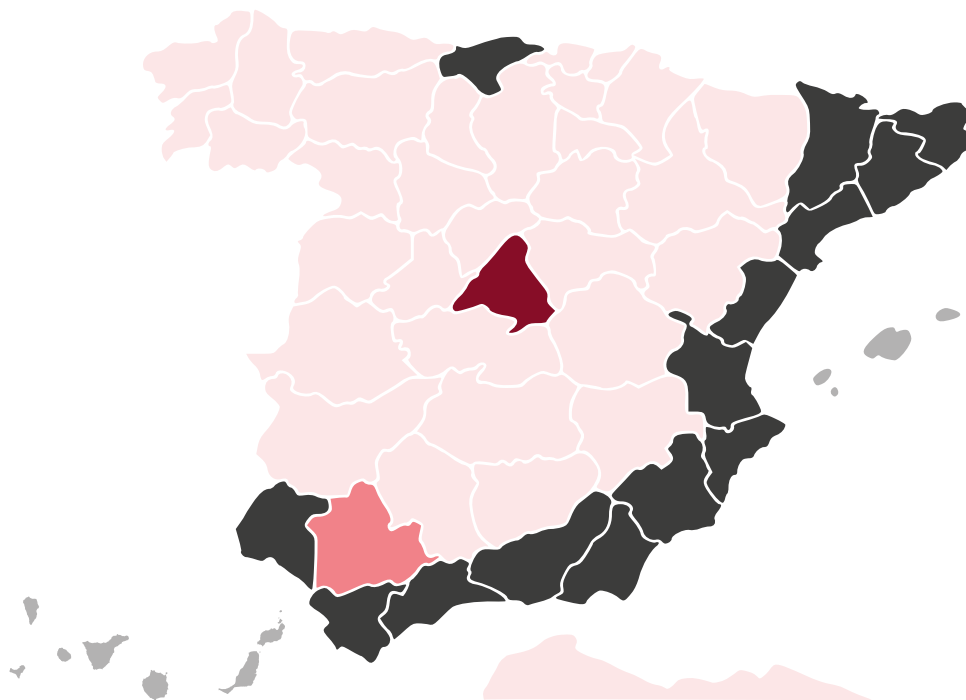
En particular, el estudio muestra recurrentemente que a mayor concentración de VUT mayor incremento del precio en la zona analizada. Esta regla se confirma generalmente, cualquiera que sea la zonificación que se haga y el número total de viviendas que se analicen.

Tercera

La regla anterior cuenta con un importante corolario que dice que llegado a un determinado nivel de concentración el comportamiento del precio empeora (no incrementa de forma más acusada, lo hace a menor ritmo o incluso decrece) con respecto a zonas donde no se supera dicho umbral.

Cuarta

Se han identificado cuatro zonas con comportamiento homogéneo en relación a la evolución del precio de la vivienda. Estas zonas homogéneas serán objeto de seguimiento en sucesivos números del observatorio.



Litoral: Las provincias del arco mediterráneo, las provincias atlánticas del sur (Huelva y Cádiz) y Cantabria.

Madrid: En la medida en que el conjunto de municipios alrededor de la capital conforma una "megalópolis" con circunstancias específicas.

Sevilla: Centrado en el municipio de Sevilla que ofrece rasgos característicos propios.

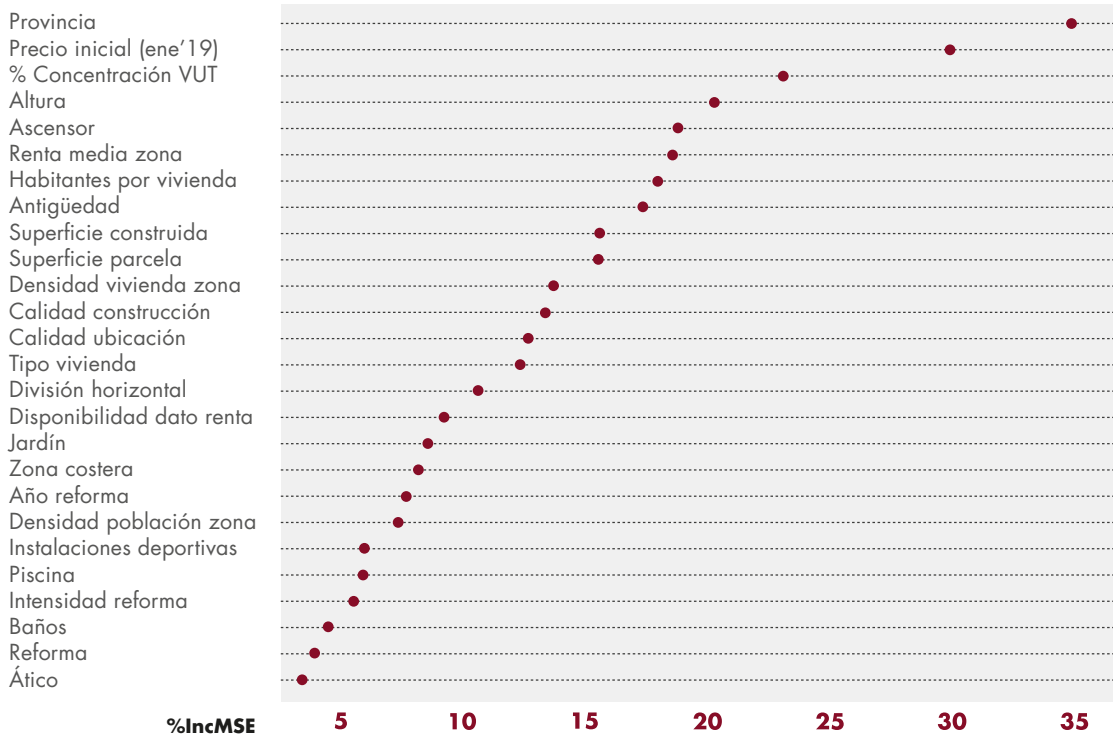
Islas: Distinguiendo el comportamiento del archipiélago atlántico respecto al del mediterráneo, con matices distintos entre sí y con respecto a las provincias de "litoral".

PRINCIPALES RESULTADOS DEL ANÁLISIS POR ZONAS

PROVINCIAS AGRUPADAS EN 'LITORAL'

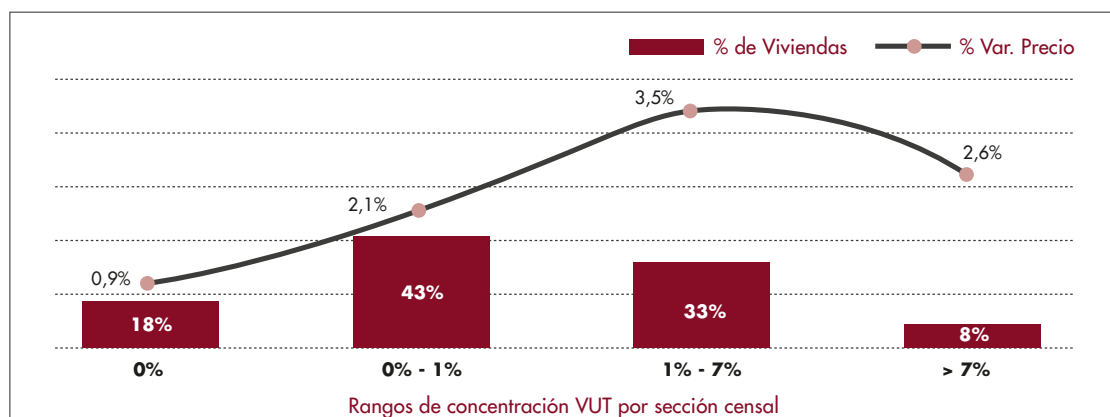
Ámbito geográfico	Capitales de provincia y municipios de las provincias del litoral mediterráneo, Huelva, Cádiz y Cantabria. Los municipios del interior no se incluyen en el análisis ya que el nivel de concentración de VUT que presentan es muy bajo y por lo tanto los resultados serían erráticos.
Importancia de la variable 'Concentración de VUT'	Tercera variable más directamente relacionada con la fijación del precio de la vivienda en la zona.
Correlación entre VUT y precio de la vivienda	Positiva: A mayor concentración mayor incremento del precio tanto para las capitales como para los municipios de litoral.
Punto de saturación	A partir del 7% de concentración de VUT tanto para las capitales como para los municipios de litoral.

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio - litoral

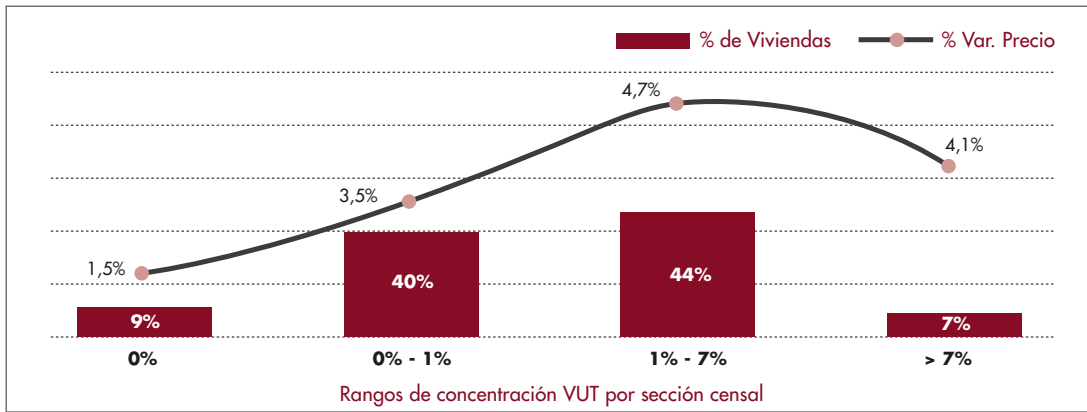


Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal

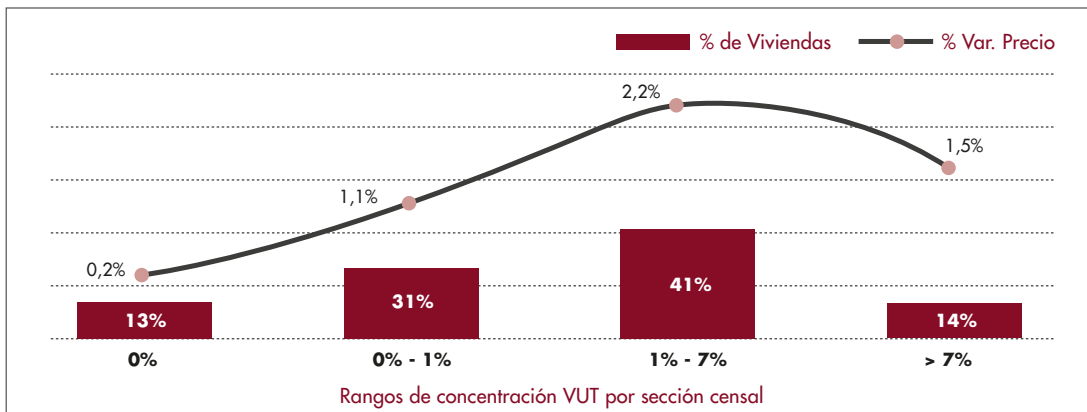
Global Litoral



Capitales de provincias



Municipios del litoral

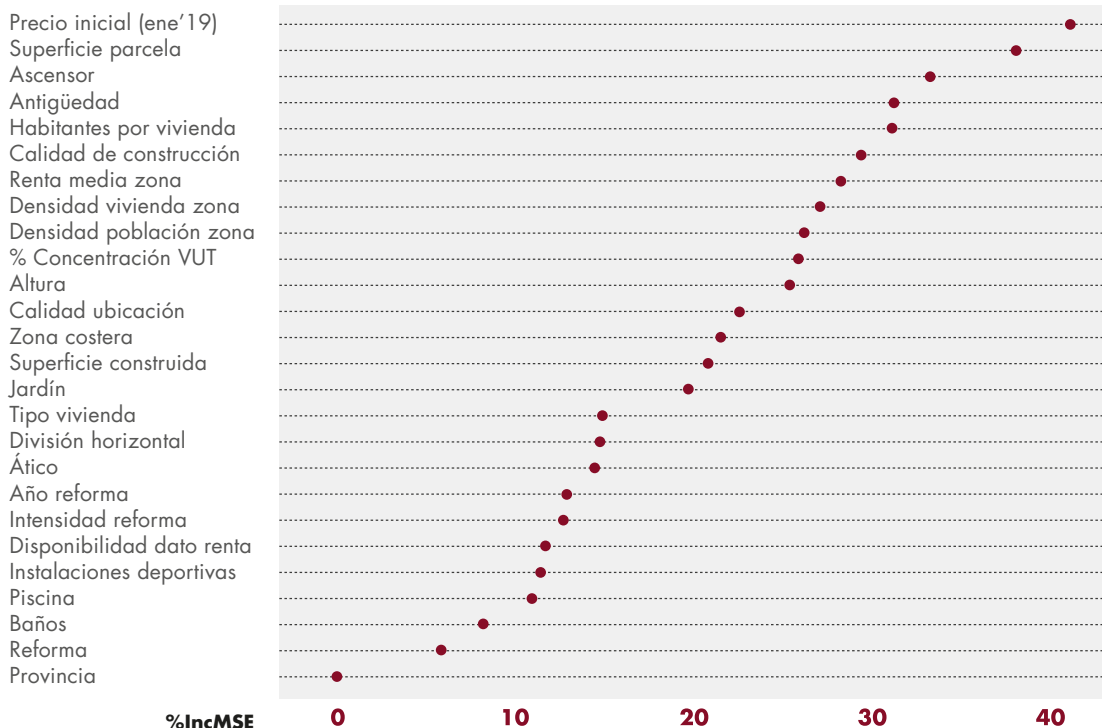


Muestras significativas de comportamiento dentro de 'Litoral'

Se observa que en general la curva de saturación es más leve en las principales poblaciones de la zona de análisis (Barcelona, Valencia y Málaga), y que en los municipios del litoral el "efecto saturación" se produce antes y con mayor brusquedad.

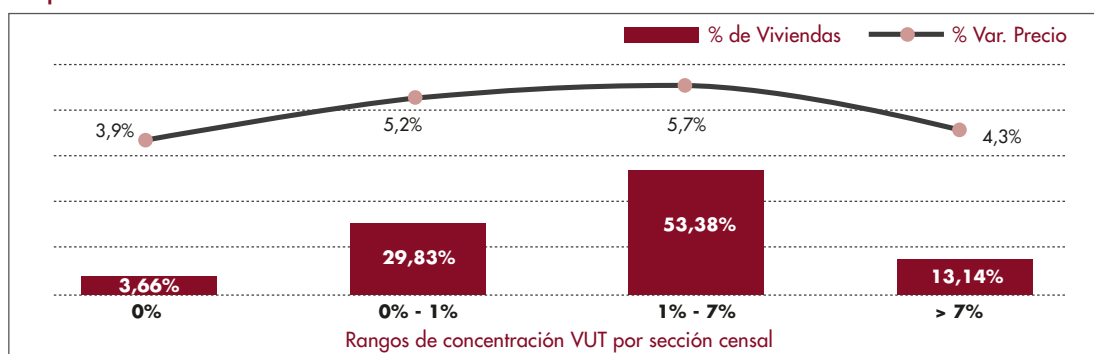
BARCELONA

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

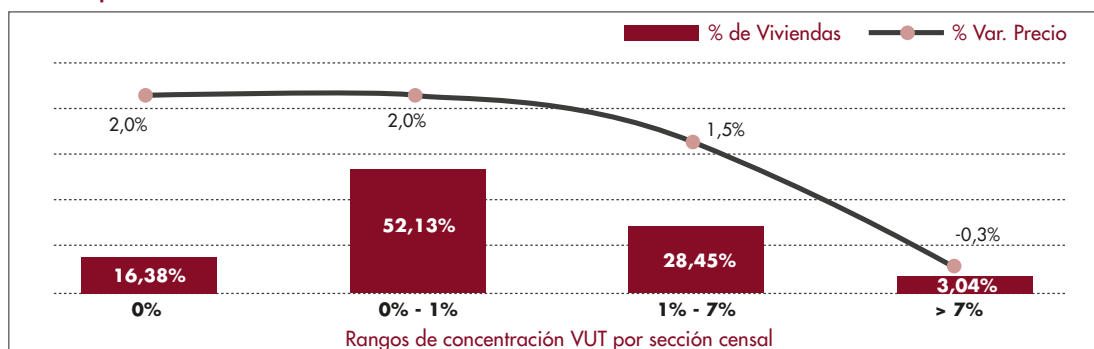


Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal

Capital

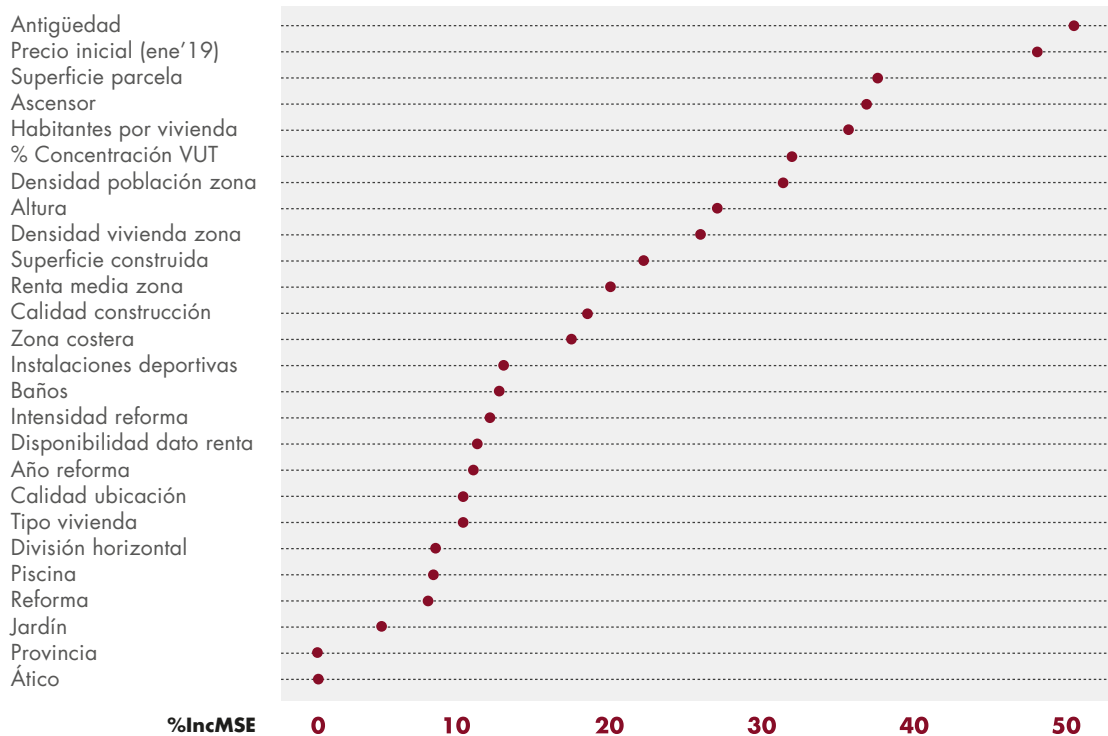


Municipios del litoral



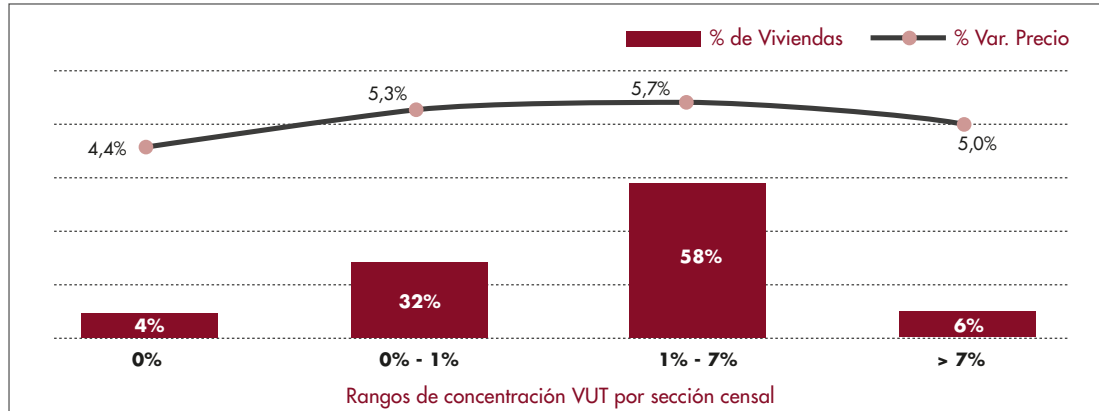
VALENCIA

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

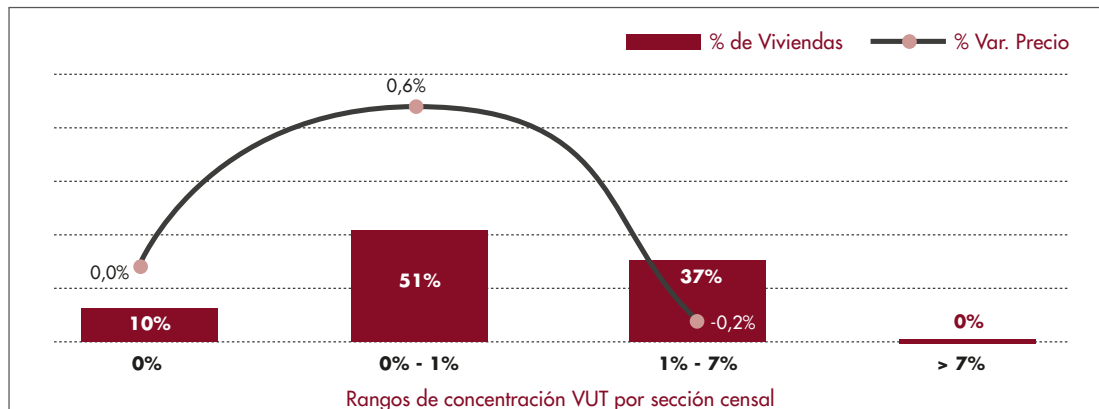


Evolución del precio según rangos deconcentración de VUT por sección censal

Capital

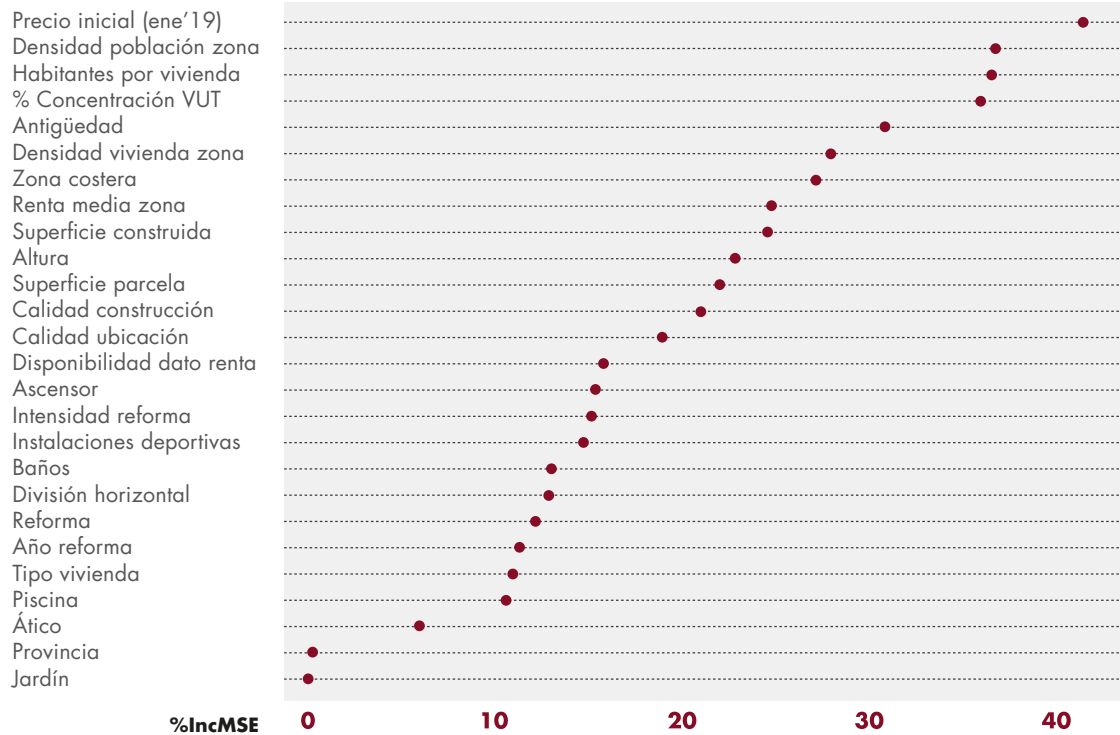


Municipios del litoral



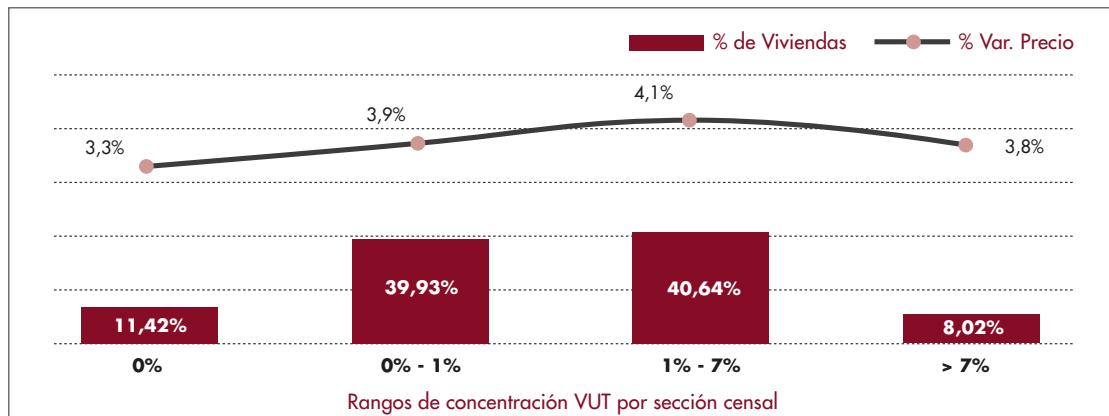
MÁLAGA

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

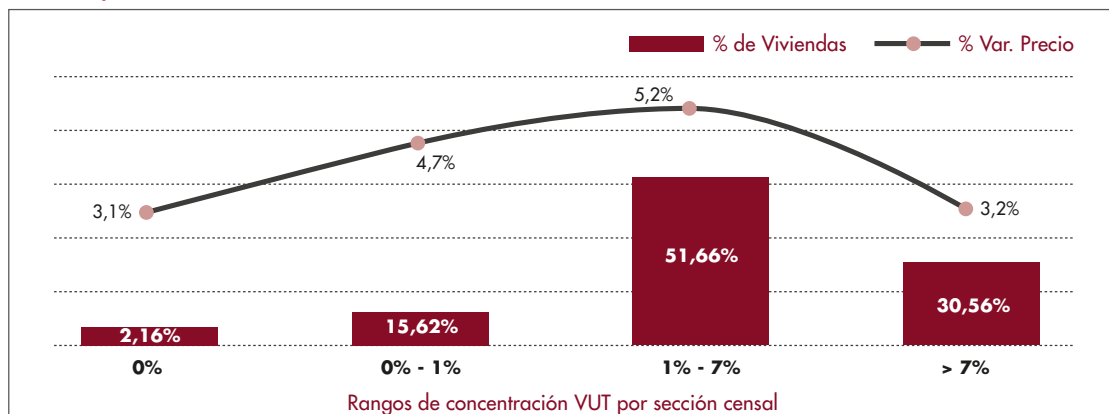


Evolución del precio según rangos deconcentración de VUT por sección censal

Capital

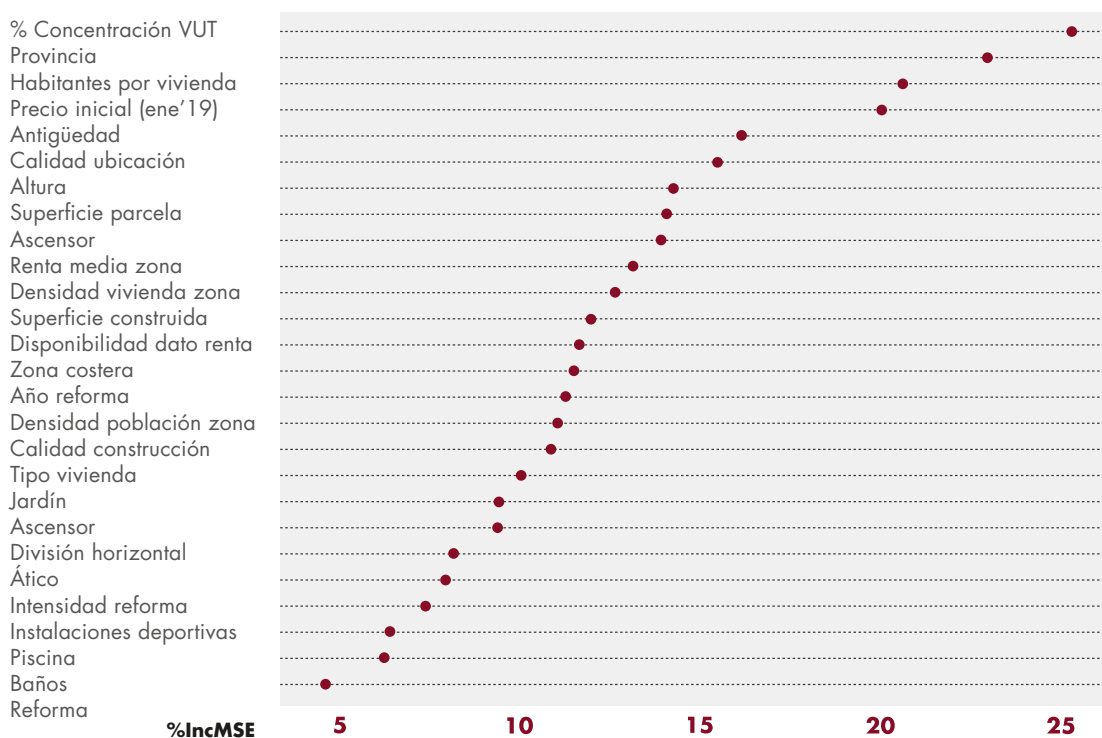


Municipios del litoral

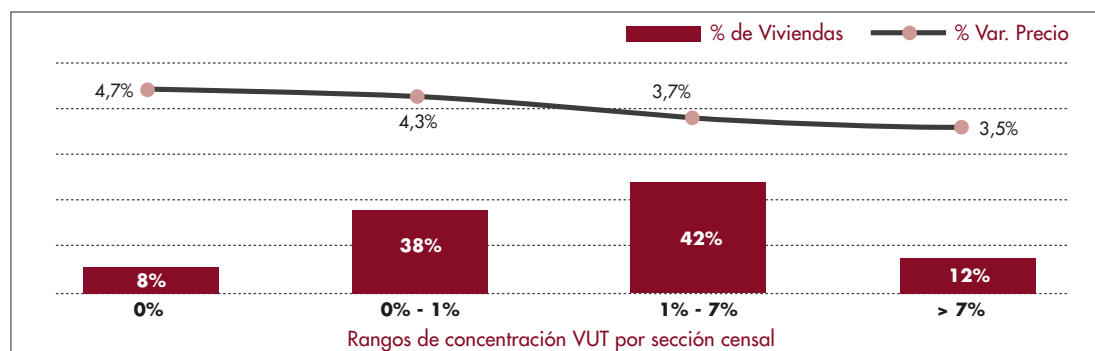


Ámbito geográfico	Islas Baleares e Islas Canarias.
Importancia de la variable 'Concentración de VUT'	Primera variable que más impacta sobre el precio.
Correlación entre VUT y precio de la vivienda	Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canarias muestran un comportamiento inverso entre la concentración de VUT y la evolución del precio, es decir, a mayor concentración menor incremento de precio. El resto de municipios canarios y baleares muestran una correlación directa con la concentración de vivienda turística.
Punto de saturación	La provincia de Tenerife no presenta punto de saturación aparente. Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canarias muestran un comportamiento inverso entre la concentración de VUT y la evolución del precio. El resto de municipios muestran un comportamiento "normal", hasta llegar al 7% de saturación.

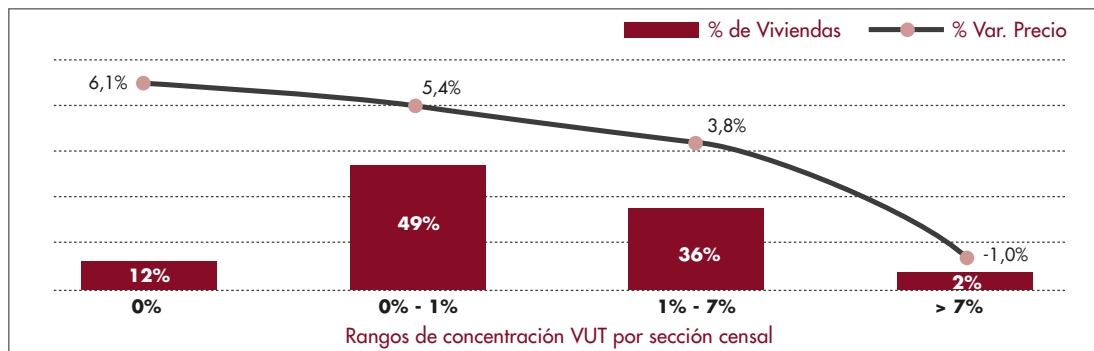
Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio - Islas



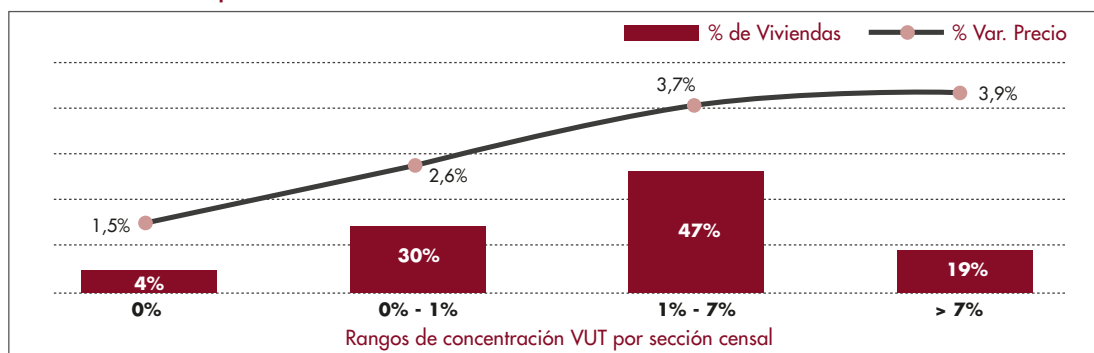
Global Islas



Capitales de provincia



Resto de municipios

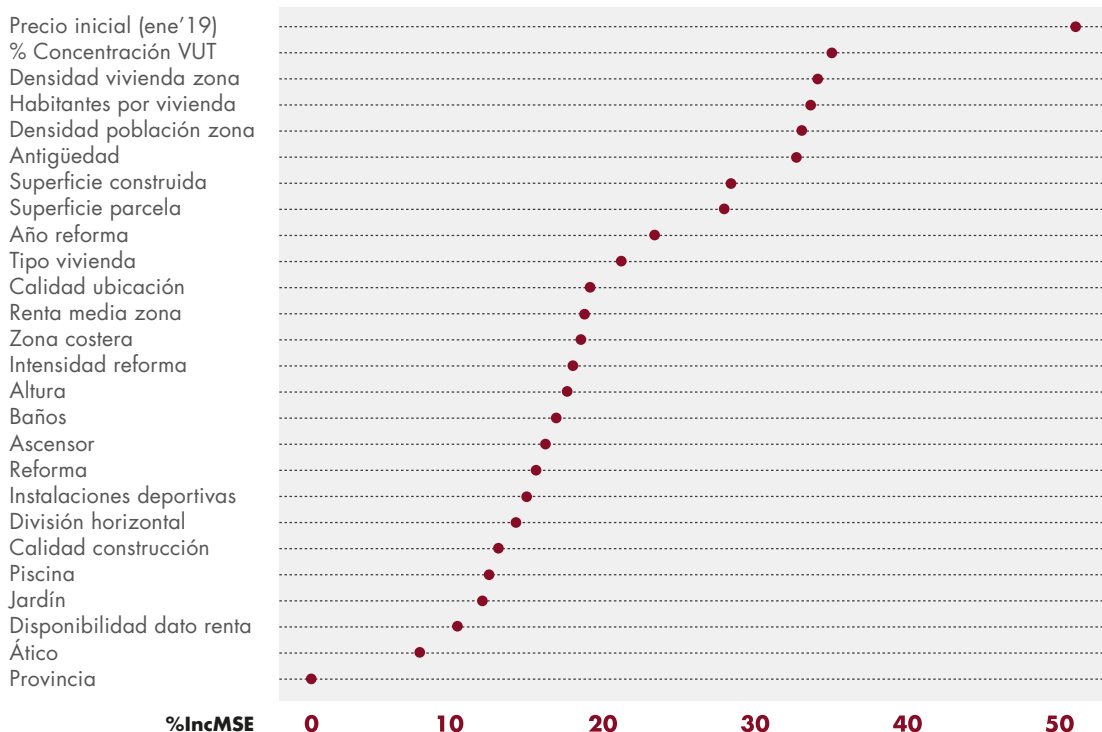


Muestras significativas de comportamiento dentro de 'Islas'

Se observan claras diferencias de comportamiento entre las tres provincias incluidas en este grupo de análisis, en concreto sólo los municipios tinerfeños presentan ausencia de "punto de saturación" o no lo han alcanzado aún.

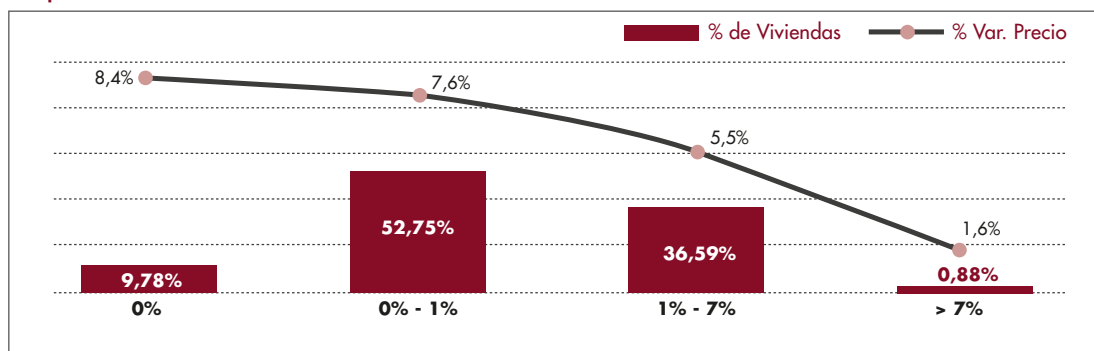
BALEARES

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

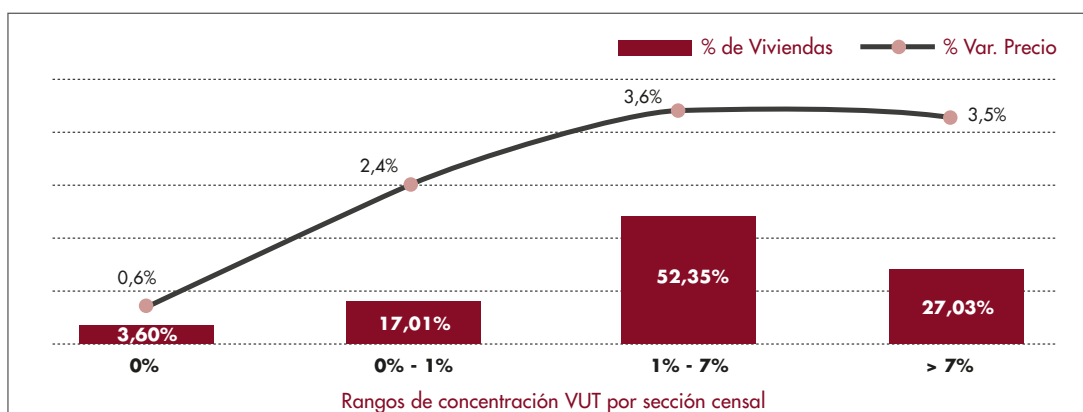


Evolución del precio según rangos deconcentración de VUT por sección censal

Capital

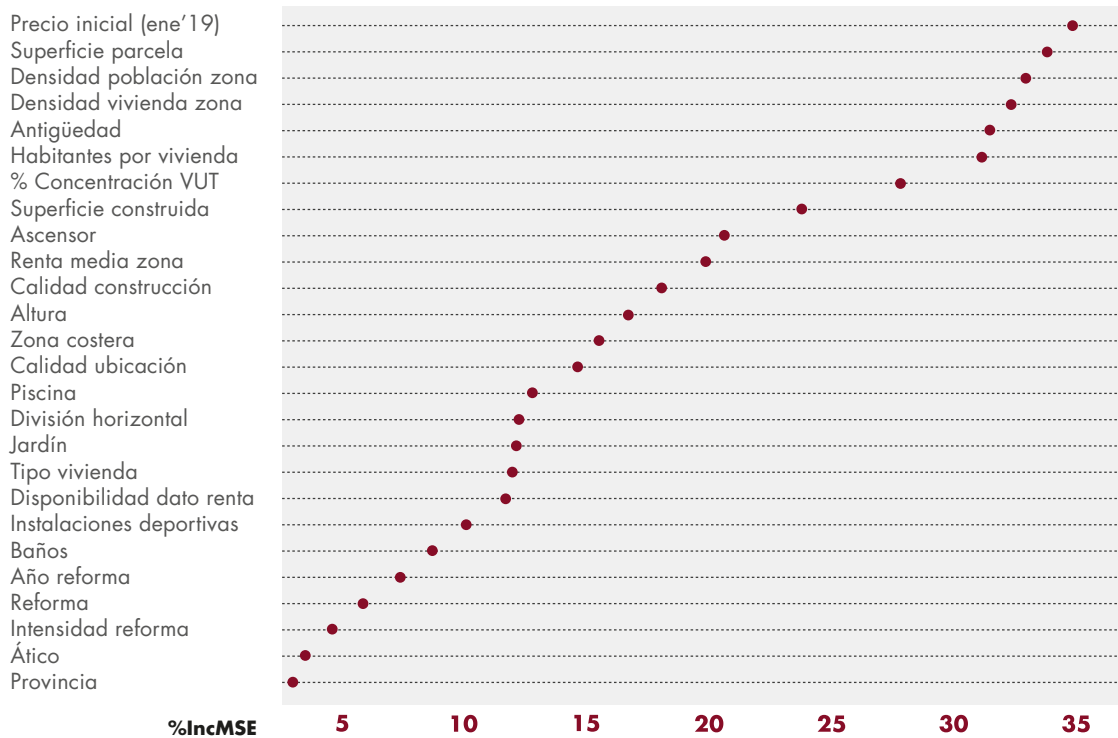


Resto de municipios



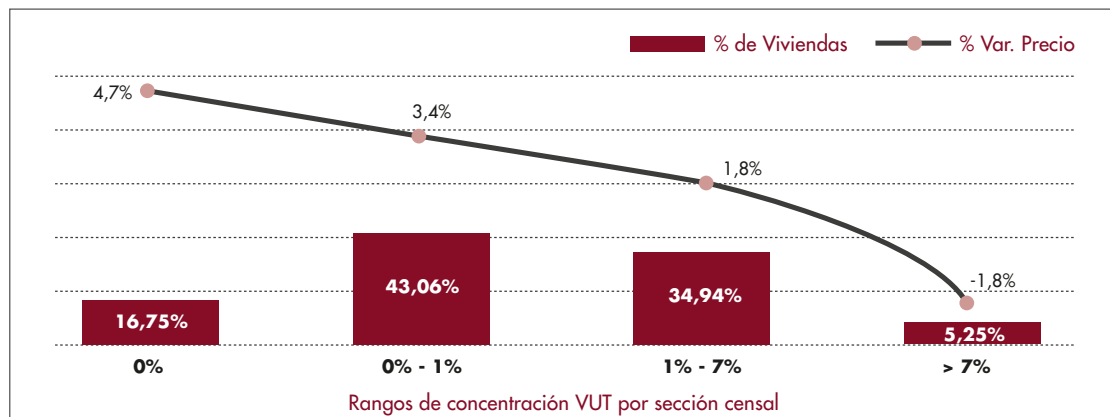
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

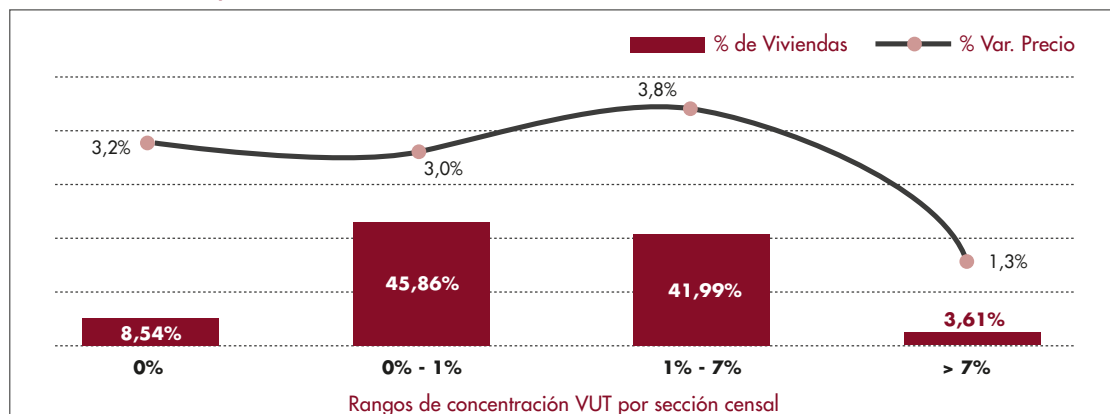


Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal

Capital

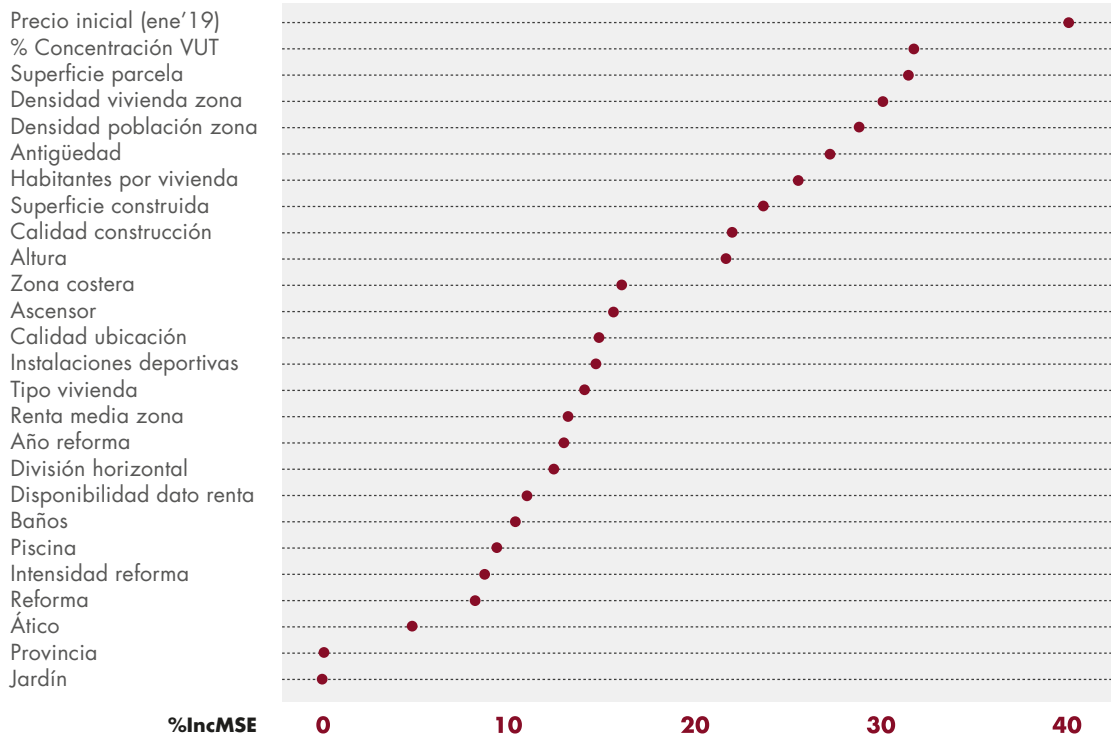


Resto de municipio



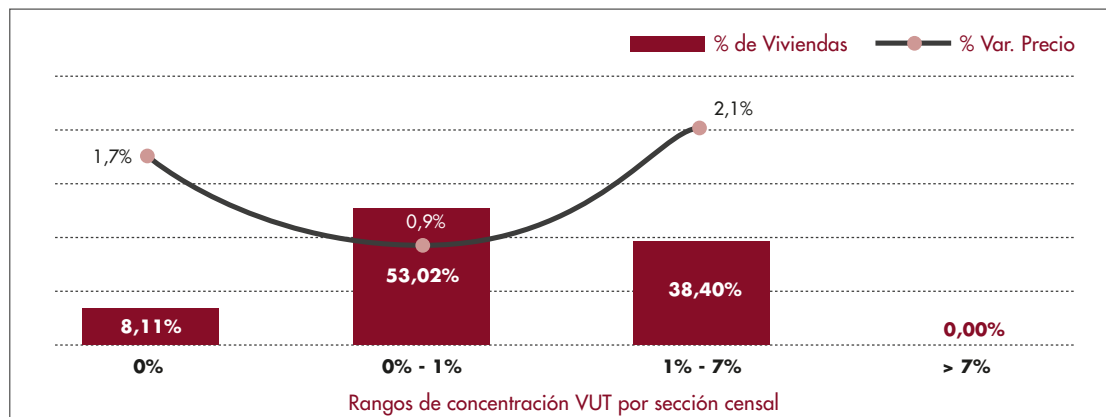
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio

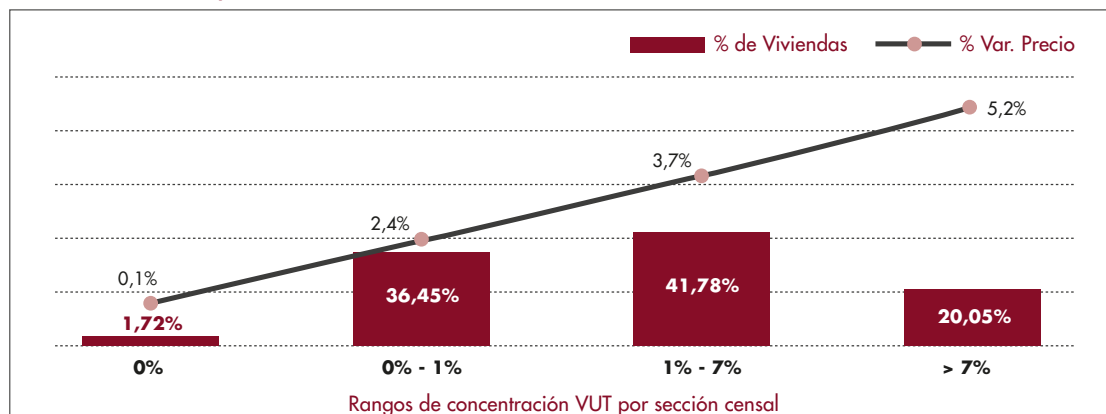


Evolución del precio según rangos de concentración de VUT por sección censal

Capital

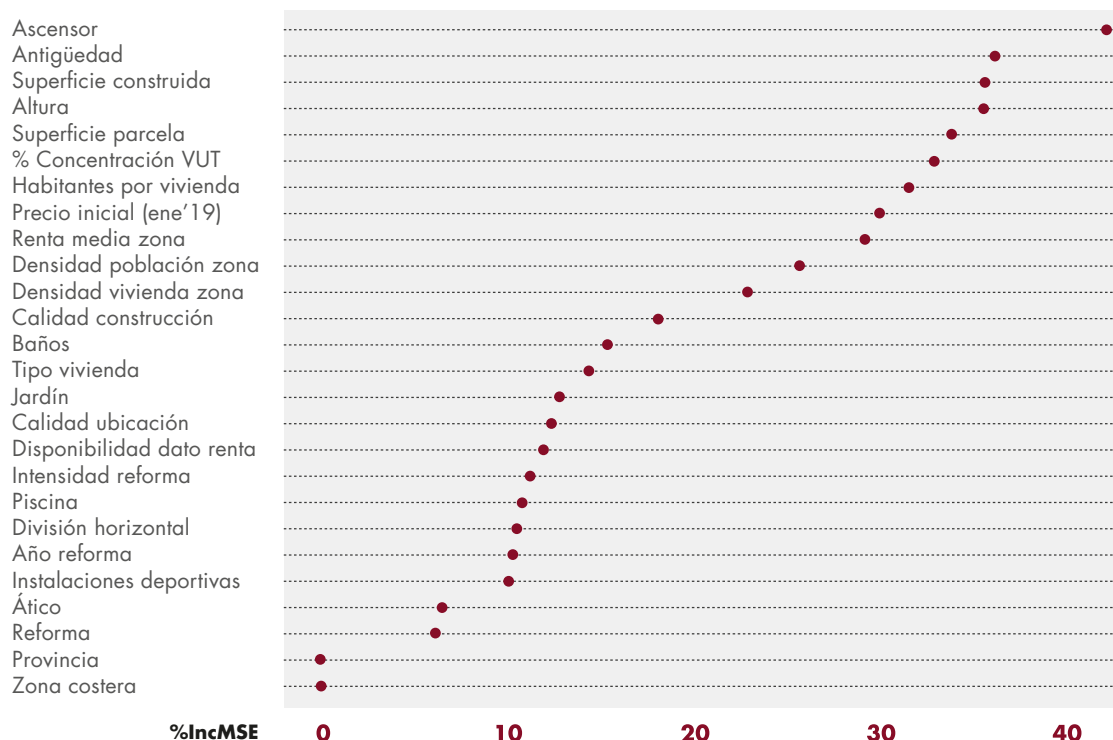


Resto de municipio



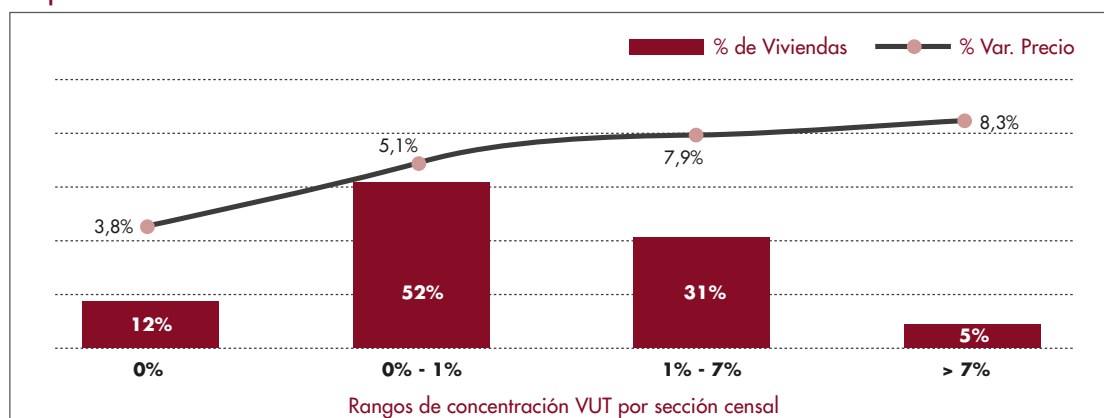
Ámbito geográfico	Madrid capital. El resto de municipios no se incluyen en el análisis ya que el nivel de concentración de VUT que presentan es muy bajo y por lo tanto los resultados serían erráticos.
Importancia de la variable 'Concentración de VUT'	Sexta variable que más impacta sobre el precio.
Correlación entre VUT y precio de la vivienda	Positiva: A mayor concentración mayor incremento del precio.
Punto de saturación	En términos globales no se aprecia punto de saturación pero sí se puede observar en el análisis por distritos, como es el caso de los distritos Centro, Chamberí y Salamanca.

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio



Evolución del precio según rangos deconcentración de VUT por sección censal

Capital



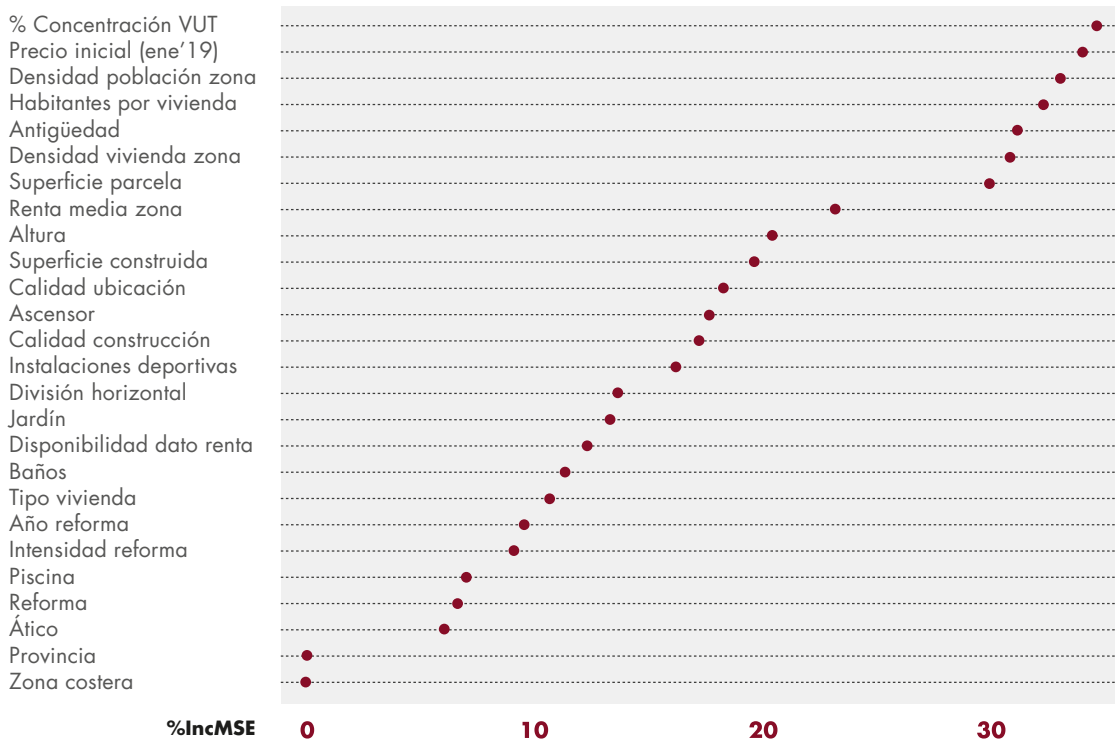
Evolución del precio por distritos y nivel de penetración de VUT por distritos de Madrid capital

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL

Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	% Viviendas				Variación precio			
					0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%
Centro	78.189	5%	15,4%	8,6%	0%	0%	13%	87%	--	--	8,9%	8,5%
Arganzuela	73.794	5%	2,3%	7,8%	0%	22%	78%	0%	--	4,9%	8,7%	--
Chamberí	73.979	5%	2,2%	10,9%	0%	20%	80%	0%	--	13,6%	10,2%	--
Salamanca	74.473	5%	2,1%	7,0%	2%	15%	82%	1%	0,7%	7,5%	7,1%	5,8%
Moncloa - Aravaca	45.568	3%	1,8%	5,8%	4%	58%	35%	3%	7,9%	3,2%	9,0%	6,9%
Retiro	53.296	4%	1,6%	8,2%	4%	35%	59%	2%	8,0%	6,1%	9,8%	1,9%
Tetuán	78.493	5%	1,3%	8,1%	0%	37%	62%	0%	--	6,3%	9,1%	--
Chamartín	66.336	5%	1,0%	7,4%	3%	56%	41%	0%	4,0%	8,2%	6,6%	--
Usera	54.015	4%	0,8%	4,9%	14%	60%	23%	3%	1,5%	5,8%	4,2%	5,3%
Carabanchel	107.112	7%	0,8%	4,1%	13%	65%	21%	1%	3,8%	3,8%	4,3%	15,3%
Barajas	19.931	1%	0,8%	5,7%	4%	71%	25%	0%	14,4%	4,9%	6,8%	--
Hortaleza	79.555	6%	0,8%	5,2%	11%	69%	19%	0%	4,4%	5,2%	5,3%	--
Ciudad Lineal	96.884	7%	0,7%	3,5%	8%	69%	23%	0%	2,7%	3,6%	3,6%	--
Latina	103.690	7%	0,6%	4,3%	20%	60%	19%	0%	4,0%	3,7%	6,2%	--
San Blas - Canillejas	68.418	5%	0,5%	4,2%	20%	65%	15%	0%	2,6%	4,6%	4,4%	--
Puente de Vallecas	96.302	7%	0,5%	4,1%	19%	69%	13%	0%	4,7%	4,1%	3,3%	--
Villa de Vallecas	46.393	3%	0,5%	3,3%	29%	64%	7%	0%	2,8%	3,2%	5,7%	--
Fuencarral - El Pardo	99.831	7%	0,4%	4,6%	23%	71%	6%	0%	4,0%	4,8%	5,3%	--
Villaverde	57.981	4%	0,3%	2,9%	32%	65%	4%	0%	2,3%	3,2%	4,1%	--
Moratalaz	41.885	3%	0,2%	3,6%	30%	68%	2%	0%	4,2%	3,4%	1,4%	--
Vicálvaro	27.381	2%	0,2%	4,1%	34%	66%	0%	0%	4,8%	3,7%	--	--

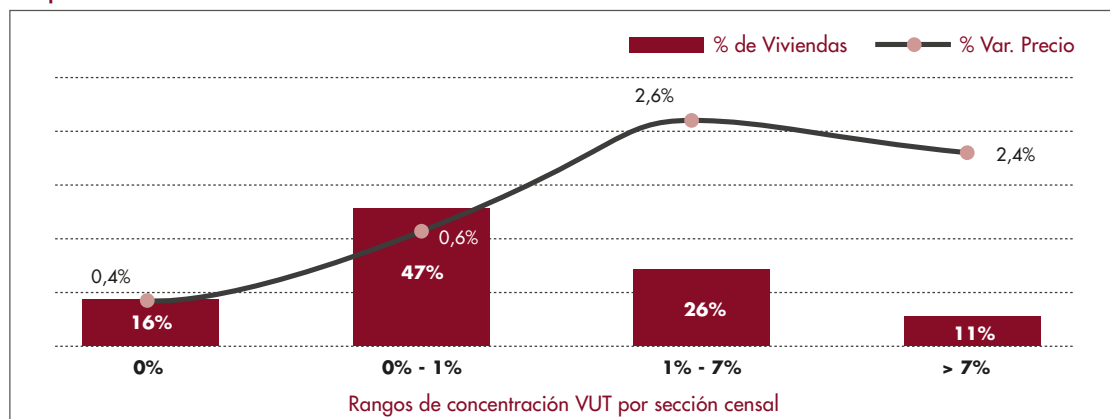
Ámbito geográfico	Sevilla capital. El resto de municipios no se incluyen en el análisis ya que el nivel de concentración de VUT que presentan es muy bajo y por lo tanto los resultados serían erráticos.
Importancia de la variable 'Concentración de VUT'	Primera variable que más impacta sobre el precio.
Correlación entre VUT y precio de la vivienda	Positiva: A mayor concentración mayor incremento del precio.
Punto de saturación	Estancamiento del incremento del precio a partir del 7% de concentración de VUT. Esta tendencia se observa también a nivel de distritos.

Importancia de las variables de vivienda sobre la evolución del precio



Evolución del precio según rangos deconcentración de VUT por sección censal

Capital



Evolución del precio por distritos y nivel de penetración de VUT por distritos de Sevilla capital

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL

Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	% Viviendas				Variación precio			
					0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%
Casco Histórico	31.492	10%	12,6%	2,4%	0%	0%	10%	90%	--	--	2,8%	2,4%
Palmera- Bellavista	23.987	8%	3,4%	3,5%	0%	17%	67%	16%	--	2,9%	3,7%	3,4%
Los Remedios	24.849	8%	1,8%	0,7%	0%	42%	51%	7%	--	0,6%	0,8%	0,3%
Este -Alcosa-Torreblanca	11.464	4%	1,5%	2,2%	12%	21%	67%	0%	0,7%	1,6%	2,6%	--
Cerro-Amate	17.148	6%	1,1%	1,0%	8%	48%	44%	0%	-5,7%	-0,1%	2,5%	--
Triana- Cartuja	35.297	11%	0,8%	0,3%	15%	59%	27%	0%	-0,6%	-1,7%	3,9%	--
Sur	27.355	9%	0,8%	2,7%	11%	48%	41%	0%	4,7%	1,3%	3,6%	--
Macarena	31.217	10%	0,7%	-0,6%	19%	64%	17%	0%	-3,7%	-0,6%	0,7%	--
Nervión	28.322	9%	0,5%	1,1%	31%	53%	16%	0%	0,6%	0,6%	3,6%	--
Norte	37.052	12%	0,3%	-0,4%	34%	63%	3%	0%	-1,5%	0,1%	2,5%	--
San Pablo- Santa Justa	40.067	13%	0,2%	1,7%	27%	70%	3%	0%	0,0%	2,4%	-0,4%	--

ANEXO: DETALLE POR DISTRITOS DE OTRAS DE LAS PRINCIPALES CAPITALES ANALIZADAS

BARCELONA

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL													
					% Viviendas				Variación precio				
Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	
Ciutat Vella	38.241	6%	12,3%	5,9%	0%	0%	31%	69%	--	--	7,4%	5,2%	
Eixample	111.117	17%	6,3%	5,3%	0%	5%	65%	30%	--	4,0%	6,2%	3,8%	
Gracia	52.223	8%	3,9%	5,6%	0%	9%	75%	16%	--	2,9%	5,8%	5,9%	
Sant Martí	97.690	15%	3,8%	4,1%	2%	21%	64%	14%	7,7%	6,0%	4,0%	2,8%	
Sants - Montjuïc	71.854	11%	3,4%	8,7%	0%	7%	87%	6%	--	14,3%	8,4%	7,7%	
Les Cors	35.376	5%	1,4%	5,1%	0%	38%	62%	0%	--	5,2%	5,1%	--	
Sarrià Sant Gervasi	58.434	9%	1,3%	2,7%	5%	47%	47%	0%	-4,7%	1,5%	4,7%	--	
Horta Guinardó	69.848	11%	1,1%	5,9%	6%	53%	41%	0%	5,8%	6,2%	5,6%	--	
Sant Andreu	60.431	9%	0,7%	6,9%	9%	64%	26%	0%	7,0%	7,1%	6,7%	--	
Nou Barris	69.527	10%	0,5%	7,7%	14%	68%	17%	0%	6,8%	8,4%	5,9%	--	

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL													
					% Viviendas				Variación precio				
Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	
Isleta-Puerto Guanarteme	31.780	22%	4,5%	0,5%	2%	10%	69%	19%	7,4%	8,6%	0,9%	-3,2%	
Centro	34.837	24%	1,4%	2,5%	10%	42%	45%	2%	2,5%	2,1%	2,9%	2,8%	
Vegueta -Cono Sur y Tafira	22.380	16%	1,0%	1,7%	31%	44%	21%	3%	0,6%	1,1%	2,6%	6,3%	
Ciudad Akta	39.431	28%	0,5%	6,3%	26%	55%	18%	0%	10,9%	5,7%	3,2%	--	
Tamaraceite-San Lorenzo Tenoya	14.595	10%	0,2%	1,8%	17%	81%	2%	0%	2,2%	1,8%	-3,4%	--	

MÁLAGA

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL

Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	% Viviendas				Variación precio			
					0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%
Ciudad Jardín	2.311	1%	26,3%	5,1%	0%	0%	0%	100%	--	--	--	5,1%
Palma - Palmilla	2.404	1%	23,7%	7,1%	0%	0%	0%	100%	--	--	--	7,1%
Centro	3.539	2%	23,6%	6,0%	0%	0%	18%	82%	--	--	10,5%	5,2%
Bailen Miraflores	7.382	3%	7,3%	5,5%	0%	0%	50%	50%	--	--	6,1%	4,8%
Málaga Este	25.673	11%	4,8%	3,5%	0%	9%	79%	12%	--	-0,5%	4,1%	3,0%
Cruz del Humilladero	22.599	10%	2,1%	4,1%	15%	48%	29%	7%	6,4%	3,8%	4,5%	1,2%
Campanillas	38.164	17%	2,0%	5,7%	3%	30%	66%	1%	5,7%	5,1%	6,0%	-2,3%
Carretera de Cádiz	47.386	21%	1,3%	5,1%	21%	45%	30%	4%	-0,8%	7,2%	5,4%	3,4%
Teatinos- Universidad	5.626	2%	1,1%	1,6%	13%	39%	47%	0%	1,3%	2,7%	1,0%	--
Puerto de la Torre	37.495	16%	0,9%	5,6%	15%	55%	30%	0%	9,1%	5,4%	4,7%	--
Churriana	35.849	16%	0,7%	2,3%	16%	62%	23%	0%	1,5%	2,7%	2,0%	--

PALMA

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL

Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	% Viviendas				Variación precio			
					0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%
Centro	10.080	6%	4,2%	4,8%	0%	4%	83%	13%	--	-3,0%	5,9%	0,9%
Playa de Palma y Playa de San Jordi	16.595	10%	1,9%	1,6%	3%	24%	73%	0%	-1,5%	4,3%	0,8%	--
Poniente	47.113	30%	1,4%	8,8%	8%	46%	46%	0%	12,3%	10,1%	7,4%	--
Norte	33.472	21%	0,6%	6,3%	8%	70%	22%	0%	6,8%	6,5%	5,5%	--
Levante	50.906	32%	0,6%	8,9%	17%	67%	16%	0%	8,8%	9,3%	7,5%	--

TRAMOS PENETRACIÓN VUT POR SECCIÓN CENSAL

Distritos	Viviendas	% Viviendas	Conc. VUT	% Inc. Precio	% Viviendas				Variación precio			
					0%	0%-1%	1%-7%	> 7%	0%	0%-1%	1%-7%	> 7%
Ciutat Vella	18.894	5%	10,9%	4,4%	0%	0%	23%	77%	--	--	3,9%	4,5%
Poblats Maritims	28.923	7%	4,6%	6,1%	0%	5%	81%	14%	--	1,5%	6,6%	5,0%
l'Eixample	24.778	6%	4,4%	7,3%	0%	5%	82%	14%	--	13,6%	6,7%	9,1%
Extramurs	27.214	7%	3,1%	8,8%	0%	2%	92%	6%	--	5,8%	8,8%	9,7%
Camins del Grau	31.435	8%	2,4%	4,1%	0%	6%	94%	0%	--	-2,8%	4,5%	--
Algirós	20.328	5%	1,9%	7,5%	0%	18%	82%	0%	--	7,4%	7,5%	--
Quatre Carreres	34.346	9%	1,8%	6,9%	4%	39%	57%	0%	4,1%	7,9%	6,6%	--
La Saïdia	23.882	6%	1,7%	5,3%	0%	27%	71%	2%	--	4,0%	5,7%	6,6%
Benimaclet	15.311	4%	1,7%	5,1%	0%	21%	79%	0%	--	5,0%	5,2%	--
El Pla Del Real	15.479	4%	1,5%	6,8%	3%	31%	66%	0%	-6,1%	5,0%	8,5%	--
Rascanya	23.546	6%	1,1%	4,3%	2%	52%	46%	0%	9,7%	3,6%	4,8%	--
L'olivereta	23.716	6%	1,0%	9,9%	0%	55%	45%	0%	--	9,4%	10,5%	--
Campanar	18.226	5%	1,0%	5,8%	6%	62%	32%	0%	8,0%	5,2%	6,9%	--
Jesús	24.781	6%	1,0%	6,6%	7%	48%	45%	0%	9,9%	6,6%	6,3%	--
Pobles del Sud	11.571	3%	0,8%	2,0%	17%	32%	52%	0%	3,3%	3,2%	1,3%	--
Patraix	26.408	7%	0,7%	7,1%	20%	54%	26%	0%	4,9%	7,6%	7,9%	--
Pobles del Nord	1.599	0%	0,5%	2,3%	3%	82%	16%	0%	3,3%	1,4%	9,8%	--
Benicalap	21.267	5%	0,5%	5,4%	10%	79%	11%	0%	5,6%	5,8%	2,0%	--
Pobles de L'oest	6.362	2%	0,4%	2,1%	10%	90%	0%	0%	4,7%	1,8%	--	--

MEMORIA METODOLÓGICA

- El objetivo del Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística (OIVT) es analizar si existe correlación entre la variación del precio de la vivienda y el nivel de concentración de vivienda de uso turístico (VUT).
- Para ello se ha analizado el grado de impacto que el nivel de concentración de vivienda turística tiene sobre la variación del precio de la vivienda y su importancia respecto a otras variables de cualificación de la vivienda:
 - Variación del precio de la vivienda: Se calcula como $(\text{Precio último trimestre 2018} - \text{Precio primer trimestre 2018}) / \text{Precio primer trimestre 2018}$.
 - Concentración de vivienda turística: Se calcula por sección censal como el nº de viviendas turísticas en el último trimestre del 2018 entre el nº de viviendas totales (obtenido del INE).
 - Otras variables de cualificación vivienda: Altura, Antigüedad, Año reforma, Ascensor, Ático, Baños, Calidad construcción, Calidad ubicación, Concentración VUT, Densidad población zona, Densidad vivienda zona, Disponibilidad dato renta, División horizontal, Habitantes por vivienda, Instalaciones deportivas, Intensidad reforma, Jardín, Piscina, Precio inicial (ene'18), Provincia, Reforma, Renta media zona, Superficie construida, Superficie parcela, Tipo vivienda y Zona costera.
- Para el estudio se parte de los datos que Precioviviendas.com dispone sobre 20,4 millones de viviendas, centrando el análisis en aquellas de las que se dispone de información de valor para los dos momentos temporales de comparación (primer y último trimestre de 2018); cuya información se considera de calidad; y cuyo precio no ha sufrido una variación extrema (la variación tomada como correcta está entre un -35% y un +40%). El número final de viviendas incluidas en el estudio es de 13,4 millones.
- Para determinar el grado de impacto que las variables de cualificación de vivienda tienen sobre la variación del precio se realiza un análisis de correlaciones entre las diferentes variables y mediante Random Forest (Machine Learning) se analizan las variables que más afectan a la variación del precio de la vivienda, detectando que la concentración de vivienda turística está entre las variables más influyentes.
- Los tramos de análisis del nivel de penetración de VUT por sección censal se han fijado a partir de los puntos de corte que permiten observar comportamientos claramente diferenciados. Estos puntos de corte son: 0%, 0-1%, 1-7%, >7.
- Como primer paso del estudio se ha analizado el nivel de concentración de VUT por provincias para determinar en qué zonas el nivel de información disponible es suficientemente relevante para poder llevar a cabo el análisis, considerando que es relevante a partir de 1,1% de concentración. Para ello se ha empleado los datos que sobre la vivienda turística publican Inside AirBnB y DataHippo disponiendo para el estudio de datos de 342.500 viviendas turísticas. A partir de esa información se han podido identificar cuatro segmentos geográficos de comportamiento homogéneo donde analizar cómo afecta el nivel de concentración de VUT a la evolución del precio.
- Para cada una de estas cuatro zonas de estudio se analiza el comportamiento en las capitales de provincia, municipios del litoral y resto de municipios.

Han colaborado en el desarrollo del I Observatorio del Impacto de la Vivienda Turística (OIVT):

- MBD Consultores. Procesos de Data Analytics.
- Evotec Consulting. Coordinación tecnológica.
- Precioviviendas.com. Análisis de precios de vivienda en microsegmentos.
- DataHippo e InsideAirBnb. Captación y geolocalización del parque de viviendas turísticas en España.



Para más información
idiaz@precioviviendas.com