

Turismofobia

La oferta de camas en viviendas supera ya a los hoteles. Las administraciones ensayan prohibiciones. Los vecinos se sublevan. «Están matando la gallina de los huevos de oro»



LAS PROVINCIAS
03.04.17



Pintada en una calle de Palma de Mallorca contra la llegada incontrolada de turistas. :: BARTOLOMÉ RAMÓN/DIARIO DE MALLORCA



ANTONIO CORBILLÓN

La gallina de los huevos de oro de la economía española se enfrenta a su mayor enemigo en décadas. Y le llega en su mejor momento. El año pasado superamos los 75 millones de turistas.

Con los avances de los tres primeros meses en 2017, podríamos rozar los 80 este año. El hundimiento de competidores cercanos (Túnez, Egipto...) por su inestabilidad está provocando un nuevo 'boom'. Y, sin embargo, ya nadie se frota las manos en la primera industria patria, responsable del 12% de la economía colectiva.

En los despachos de los grandes operadores y de los ayuntamientos se ha instalado un término hasta ahora desconocido que suena febril: turismofobia. El 'termómetro' del equilibrio entre residentes y turistas de las grandes urbes ya ha de-

tectado los primeros síntomas. «Una cosa es vivir del turismo. Y otra muy distinta es sufrirlo», resume la presidenta de la asociación de vecinos del barrio de Son Rapinya de Palma de Mallorca, Marisa Bonache. Se refiere a los efectos que está generando en las capitales que viven del ocio la imparable implantación de las viviendas privadas alquiladas. Tan imparable, que su oferta de camas conocida (unos 2,7 millones) supera a la reglada: 2,5 millones en España.

«Hacer la temporada», alquilar una vivienda costera, ha sido un clásico durante décadas. Pero,

desde hace unos años, el sector se ha visto asaltado por las plataformas de reserva (su líder es Airbnb, aunque hay ocho o diez más), que lo engullen todo. Sus efectos están transformando bastante más que la forma de reservar las vacaciones.

«La cosa va mucho más allá de la competencia desleal -explica el vicepresidente ejecutivo de la patronal Exceltur, José Luis Zoreda-. No solo afecta a todos los que vivimos de ello. Está generando un gran malestar en las urbes, cada vez más despersonalizadas». Cuando Zoreda llega a Palma para

pasar unos días en el piso que tiene en el centro, le espera una pintada en la pared contigua: 'Turistas go home'. Cuenta que hace poco, cuando salía de su portal, le asaltaron «dos jóvenes y atractivas alemanas». Le ofrecieron el pago anual, por adelantado, del 150% del alquiler de su casa. Con dos condiciones: que les permitiera el arrendamiento diario y poder poner llave en cada habitación de la casa. «Me estaban proponiendo convertir mi casa en un minihotel», bromea Zoreda.

Desde que irrumpió el fenómeno del 'turismo casero' ➤

EN CIFRAS

400

millones de euros, al menos, están dejando de pagar las viviendas turísticas, ya que la mayoría escapan al control de Hacienda.

Privadas no, plataformas sí

El supuesto tú a tú, es decir, el alquiler entre particulares, origen del fenómeno, ha sido fagocitado por el oligopolio de las plataformas digitales. Tres de ellas (Airbnb, Homeaway y Niumba) acumulan más del 70% del mercado. La oferta particular es ya residual.

500.000

plazas de alquiler turístico se ofertarán esta temporada entre los cuatro destinos más afectados por el fenómeno: Palma, Ibiza, Barcelona y Madrid. Por contra, la oferta convencional solo ha subido entre un 5% y un 8%.

Por toda España

En las zonas céntricas de las doce mayores ciudades turísticas españolas, el 8,5% de las casas se dedican ya a alojamientos. Esto explica que el 59% de las federaciones de vecinos de las grandes urbes reclamen medidas contra los efectos negativos de esta superpoblación de ocio.

IBIZA, CASO EXTREMO

Morir de éxito: más turistas que empleados

La isla blanca, el paraíso ibicenco, se está convirtiendo en un avispero de quejas por la falta de alojamiento para los que necesitan algo más que una cama para disfrutar de unos días al sol. El virus del alojamiento privado ha derivado en una epidemia que allí ya conocen como 'emergencia habitacional'. «Estamos muriendo de éxito, y este verano habrá más turistas que empleados. Dudo que se puedan mantener los servicios», repite el portavoz de la Plataforma de Afectados por los Alquileres, Luis Gonzaga. En Ibiza no hay una sola vivienda de protección oficial vacía. Ni oferta privada de alquiler. Su Consell denuncia el «número creciente de familias que están siendo expulsadas del mercado inmobiliario y sufren la exclusión residencial». Hay funcionarios públicos que rechazan destinos porque el sueldo no les llegaría para pagar una habitación. El precio ya supera a Madrid o Barcelona. Los médicos destinados allí duermen en pabellones acondicionados del abandonado hospital de Can Misses.

En 2010, la cifra se ha multiplicado. Este año su acercará a los diez millones de usuarios. Lo que empezó como el efecto sobre el turismo de la economía colaborativa, del contacto tú a tú, está cambiando sin prisa ni pausa, como una lluvia fina, la personalidad de muchas ciudades. No solo porque ya son el 48% de los alojamientos que ofrecen las grandes capitales, según certifica un informe de la auditoría Ernest&Young, sino porque a su rebufo se está cultivando el bacilo de otro 'boom'. «Los edificios familiares convertidos en falsos hoteles son ya la nueva burbuja», advierte la presidenta de la Asociación Canaria de Alquiler Vacacional, Doris Borrego. «Los fondos de inversión buscan este tipo de inmuebles y ya son los mayores clientes de los bancos que intentan colocar en el mercado los inmuebles que acabaron en la Sareb (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria)», completa Zoreda.

Sin casa para los de casa

La enorme rotación y los cortos periodos de alquiler (por días o fines de semana) permiten multiplicar los ingresos, con lo que muchos propietarios descartan los alquileres tradicionales y se los han entregado a la gestión anónima de las plataformas digitales. Barcelona ha sido el gran 'laboratorio' en el que ha madurado este virus del turismo casero. Su anterior alcalde, Xavier Trias, creó un plan para regularlos. Su sucesora, Ada Colau, lanzó una moratoria para abrir nuevos hoteles. Entre unos bandazos políticos y otros, la ciudad ha pasado de cero a 160.000 pisos privados desde 2010, el doble que su oferta de hoteles. A partir de 2019, todos los del centro que no estén reagrupados en edificios específicos para esta actividad tendrán que cerrar.

Las patronales ya ni ven a este 'grano' que les ha salido como rival. Aceptan que hay sitio para todos, siempre que se respeten ciertas reglas y se acabe con la impunidad. De hecho, media docena de regiones y los grandes ayuntamientos lo han intentado, empujados por la presión de un fenómeno que aún no parece tener techo. En Canarias, una nueva norma impide su instalación en zonas declaradas turísticas, lo que «condena a la ilegalidad al 90% de las viviendas», critica Doris Borrego.

El último en actuar ha sido Palma de Mallorca. Su teniente de alcalde, Antoni Noguera, anunció el miércoles que «el próximo verano, el alquiler vacacional en viviendas plurifamiliares (edificios de veci-

Distribución de los alojamientos



Hormiguero de turistas en la playa de Sant Antoni de Portmany, en la costa de Ibiza. :: JAUME REINA

LOS PUNTOS DE VISTA

José Luis Zoreda *Exceltur*

«Es incontrolable y no tiene techo si no hay una legislación clara»

Joan Miralles *Alquiler en Baleares*

«Las plataformas son un actor más, pero se usan como chivo expiatorio»

Doris Borrego *Alquiler en Canarias*

«En Canarias somos el 12% de segundas residencias. No nos demonicen»

M. Bonache *F. Vecinos Mallorca*

«No se beneficia la gente de Mallorca sino las plataformas de fuera»

nos) estará prohibido y los propietarios que lo practiquen se expondrán a multas de 40.000 euros».

La medida pretende, de paso, acabar con la casi imposibilidad de encontrar pisos de alquiler convencional en la ciudad. «Eso es lo peor. Que tanto turismo no está beneficiando a la gente de Mallorca, sino a plataformas de fuera», lamenta Marisa Bonache, que admite no saber «cómo se va a aplicar esto». Estos planes de choque «indiscriminados, repentinos y poco pensados», lamenta incluso el portavoz de la patronal turística, José Luis Zoreda, tienen difícil encaje legal ya que deben armonizar la acción municipal, las leyes urbanísticas regionales y no vulnerar la Ley de Arrendamientos Urbanos nacio-

nal. Que, por cierto, no impide alquileres privados por días.

Por todo esto, el presidente de la Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de Temporada de Baleares, Joan Miralles, considera que lo que se pretende hacer en Palma es «una cortina de humo que quiere criminalizar algo que está democratizando el turismo. Solo tratan de convertirnos en el chivo expiatorio». Miralles admite que lugares como Baleares viven una «tormenta perfecta que atrae a muchos inversores extranjeros porque el ladrillo vuelve a ser rentable». Por contra, «no hay inversión en vivienda pública».

También Valencia, Málaga, Alicante y, en menor medida, otras capitales como San Sebastián o Bilbao tratan de regular mejor y aflorar un sector que ya genera más de 2.000 millones de euros al año, una gran parte en forma de fraude fiscal. Los gobiernos autonómicos no logran la complicidad de estas plataformas, que, de tributar algo, lo hacen en países de fiscalidad laxa (Airbnb factura en Irlanda). «Se nos está yendo de las manos algo que reclama unas directrices de política de Estado desde el Gobierno central hacia las autonomías», reclama José Luis Zoreda desde Exceltur. Ante la cercana campaña de verano, las distintas fuentes consultadas confirman que se están multiplicando los contactos entre la Secretaría de Estado de Turismo y los gobiernos regionales. «Solo la seguridad jurídica y la transparencia fiscal abrirán un futuro para unos y otros», reclama Doris Borrego.