

RECETAS PARA FRENAR LA TURISMOFOBIA

En 15 años el número de turistas ha crecido en 23,6 millones y de forma paralela también algunas prácticas que traen de cabeza a los vecinos. Autoridades y expertos estudian cómo impedir que el sentimiento de rechazo se enquist

SILVIA FERNÁNDEZ
 Turismofobia. Dices de la aversión que se siente hacia la actividad de viajar por placer. Si el diccionario de la Real Academia de la Lengua recogiese este vocablo, que se está haciendo tan popular, ése sería su contradictorio significado. Y remitiría, además, a los neologismos gentrificación y turistificación –desplazamiento de población por otra de mayor nivel adquisitivo, e impacto de la masificación turística en el tejido comercial y social– como dos fenómenos que se suman a

un mal que está hiriendo a la principal industria española. España es el segundo país del mundo por ingresos del sector, según datos del Barómetro del Turismo Mundial de abril recogidos por el Ministerio de Turismo. Pero este éxito también podría ser el verdugo de la actividad que ha sido motor del crecimiento durante la crisis, generador del 11,1% del PIB en 2016 y empleador de 2,49 millones de personas, el 13% del total de los puestos de trabajo en 2015, conforme a datos del INE.

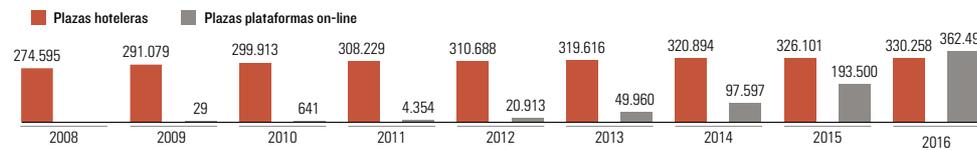
La llegada masiva de turistas a las ciudades españolas es a simple vista un éxito. Pero el reciente crecimiento exponencial de los fenómenos que la rodean no hace más que ahondar en la ya consagrada demanda del sector de calidad en lugar de cantidad. En 2002, ya con el fenómeno de las líneas aéreas low cost en escena, España recibió 51,7 millones de visitantes. Quince años después, el récord se ha fijado, de momento, en 75,3 millones. Pero, como es obvio, no todas las llegadas aportan iguales beneficios ni se re-

LAS VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO, CLAVE DEL PROBLEMA, HAN AUMENTADO UN 1.633% DESDE 2012, SEGÚN EXCETUR

parten de forma proporcional por la orografía española. Una de las primeras ciudades en suscitar un interés masivo fue Barcelona. En 1990 recibía 1,7 millones de turistas; en 2015 más de 8,3. En los últimos seis años, la demanda turística por la capital catalana se ha disparado un 17%, lo que casi ha duplicado su oferta de plazas de alojamiento, de 70.000 en 2010 a 123.000 actuales. Y sólo se trata de las regladas. Un esquema similar se repite, cada vez más, en otras ciudades españolas, donde hoy calles repletas de extran-

EL MERCADO DE LA VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

EVOLUCIÓN DE LAS PLAZAS DE ALOJAMIENTO REGLADO RESPECTO A LAS DE VIVIENDAS OFERTADAS EN PLATAFORMAS P2P EN 22 CIUDADES ESPAÑOLAS



+20% NÚMERO DE PERNOCTACIONES EN LA OFERTA HOTELERA de las 22 ciudades UrbanTUR en el periodo 2012-2016
362.493 plazas en viviendas ofertadas en las principales plataformas.
Es el 105,8% sobre el total de la oferta hotelera.

VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

DENOMINACIÓN	PERNOCTACIONES Y HABITUALIDAD	HABIT. SUELTAS	TASA TURÍSTICA	OTROS IMPUESTOS	
				(*)Anteproyecto	
Andalucía	Viviendas con fines turísticos	Hasta 60 días al año	✓	✗	✗
Aragón	Viviendas de uso turístico	Hasta 30 días al año	✗	✗	✗
Asturias	Viviendas vacacionales	Hasta 30 días al año	✗	✗	✗
Baleares	Viviendas objeto de comercialización turística(*)	Hasta 60 días al año	✗	✗	✗
Canarias	Viviendas vacacionales	2 o más veces al año o 1 vez repetidamente	✗	✗	✓
Cantabria	Establ. de alojamiento turístico extrahotelero	-	✗	✗	✗
Castilla y León	Viviendas de uso turístico	1 o más al año a partir de 30 días	✗	✗	✗
Cataluña	Viviendas de uso turístico	Hasta 31 días, 2 o más veces al año	✗	✓	✗
Galicia	Viviendas de uso turístico	Hasta 30 días al año	✗	✗	✗
Madrid	Viviendas de uso turístico	3 meses al año de forma continuada	✗	✗	✗
Murcia	Apartamentos turísticos	-	✗	✗	✗
Navarra	Apartamentos turísticos	-	✗	✗	✗
País Vasco	Apartamentos turísticos	Hasta 31 días al año, 2 o más veces	✗	✗	✗
C. Valenciana	Viviendas de uso turístico	-	✗	✗	✗

CADENA DEL VALOR DEL TURISMO



FUENTE: Excetur (informe UrbanTUR 2016), Airbnb Ayuntamiento de Madrid e informe Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro de Madrid.

jeros y una descontrolada oferta irregular de alojamiento son el claro exponente del binomio amor odio sobre el que se puede anclar la turismofobia.

La proliferación de viviendas de uso turístico no reguladas, que, según cálculos de la patronal **Excetur** se han incrementado un 1.633% desde 2012, es para las diferentes partes implicadas –vecinos, gobiernos y sector turístico– el principal origen y aglutinador del problema.

En la Ciudad Condal hay en torno 6.000 alojamientos irregulares publicados en las plataformas P2P. «En 2016 hemos sacado del mercado ilegal 1.000, requiriéndolos que no los ofrecieran en sus web; 12 se han avenido, aunque no Airbnb», señala el concejal de Turismo del Ayuntamiento, Agustí Colom.

En otro de los focos importantes de masificación, Baleares, el Govern tiene constancia de 66.000 plazas no reguladas de alquiler sólo en Mallorca. Y en la capital, según el informe *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el distrito centro*, elaborado por el Ayuntamiento de Madrid, ya en 2015 se ofertaban 40.319 plazas en pisos de uso turístico en los distritos históricos.

Eso supone que en el 93% de edificios que tienen alguna vivienda turística hay entre una y cuatro, mientras que en «un 40% de las registradas» se produce de forma aislada (una vivienda).

«Trece edificios en la ciudad tienen más de 10 viviendas registradas» y, según las asociaciones vecinales, el Ayuntamiento constata unas 9.000 viviendas en el centro de las que el 82% no estarían registradas.

CONVIVENCIA

Pintadas y carteles en balcones contra los turistas: el panorama que se vive en algunos barrios de Barcelona es tenso hace tiempo. Pero Colom afirma que la tónica general, «para el 86% de los vecinos, es que el turismo es positivo aunque se está llegando al límite».

Madrid está amaneciendo a esta realidad. «No estamos en una situación de alarma, pero sí detectando los primeros síntomas», afirma Miguel Sanz, director de Turismo de Madrid Destino. Coincide con el director de Turismo de la Comunidad de Madrid, Carlos Chaguaceda, en que hay un incremento de turistas pero más nacionales, de Latinoamérica, Estados Unidos y Japón, que suelen estar desvinculados de los fenómenos que causan el conflicto. «En Madrid no hay turismofobia como tal», afirma Chaguaceda, «lo que no quiere decir que no haya que ordenar una situación compleja que ha venido para quedarse».

No obstante, los barrios de la almendra central –afectados por la mayor afluencia de turistas– se están poniendo en pie de guerra. Piensan en protestas, aunque en tono simpático, «para hacer llegar a los visitantes que los pisos que ocupan son ilegales», cuenta Víctor Rey, de la asociación vecinal del barrio de las Letras y Sol. «No estamos en contra de los turistas sino de montar un barrio temático para ellos», expone Javier Ruiz, de la asociación La Corrala del barrio madrileño de Lavapiés.

La masificación a veces es caldo de cultivo para que profesiones como la de guía turístico se ejerzan sin licencia. «No hay una regulación

que encauce el turismo y evite conflictos vecinales».

En muchos casos, de la noche a la mañana se ha producido una turistificación de viviendas que antes eran de uso residencial y los vecinos viven como un elemento distorsionador del tejido de turistas. Por las calles por donde los vecinos paseaban tranquilos, «circulan ahora grupos de personas montadas en segways», destaca Rey.

Estas asociaciones ven la huida de vecinos de los núcleos históricos como una despoblación evitable y destacan que «el coste de mantener los servicios públicos, como la recogida de basuras, es más alto en sus zonas».

Además, en ocasiones recursos naturales como el agua, en las islas, o la sanidad se convierten también en puntos de fricción por el exceso de población flotante. «El año pasado tuvimos que hacer una campaña de ahorro de agua», explica el *consejero* de Turismo de Baleares, Gabriel Barceló. Así que reinvierten lo recaudado con la tasa turística –que este año serán 66 millones, estima Barceló– en mejorar los sistemas de desalación. Pero «de lo que más se quejan los baleares es de la saturación en playas y carreteras», explica Barceló, por lo que obligan a los *rent a car* a mantenerse dados de alta y comunicar sus flotas de vehículos.

INVERSIÓN

La especulación traída por la demanda turística cambia a veces el perfil del barrio. Particulares multipropietarios, fondos de inversión que compran pisos grandes y los trocean para alquilarlos, o herederos que ven que arrendar su casa para

LA 'MARABUNTA' DE LOS CRUCEROS

Palma de Mallorca, Málaga, Valencia... las ciudades de costa suman al fenómeno del turismo urbano masivo la recepción de cruceros. En Palma, una de las más afectadas, el Gobierno colabora con las autoridades portuarias para escalonarlos, ya que «tres o cuatro al tiempo son asumibles, pero hemos tenido hasta ocho y entonces se vive una verdadera saturación». Además, mediante autobuses se desembarca a los turistas repartidos por distintos puntos de la ciudad. La repercusión económica de los cruceristas en las ciudades no es excesiva. «Salvo para la hostelería, su consumo no tiene la suficiente importancia», afirma el vicepresidente de CEC, Pedro Campo.

uso turístico es más rentable que un alquiler largo están contribuyendo a la mutación de viviendas residenciales en turísticas.

Esta reconversión reduce el stock de alquileres no turísticos, como ha ocurrido en Baleares, donde los trabajadores eventuales tienen problemas para encontrar casa. Y también expulsa a estudiantes que se alojan durante periodos más largos. Asimismo, incrementa los precios de los alquileres, a los que en caso de arriendo para vivienda habitual sólo puede acceder población de mayor poder adquisitivo que el vecindario tradicional, desigualándose así las condiciones de vida y dando lugar a la llamada gentrificación.

En Madrid, el Ayuntamiento detectaba en su análisis un auge de la inversión en inmuebles para uso hotelero, representando a la ciudad el 20% de dichas inversiones. Y un reciente estudio de la consultora Colliers International sobre el clima de inversión en 20 ciudades europeas la coloca entre las cinco más atractivas, con París, Londres, Barcelona y Ámsterdam por delante.

COMERCIO

El comercio tradicional se extingue en los barrios céntricos de las grandes ciudades. No siempre es culpa de la masificación y las viviendas de uso turístico, pues «en parte responde a un cambio de hábitos», señala Sanz. El vicepresidente de la Confederación Española de Comercio, Pedro Campo, reconoce una «desertización del flujo de consumo fijo».

El turismo está empujando a los negocios de siempre a irse por el

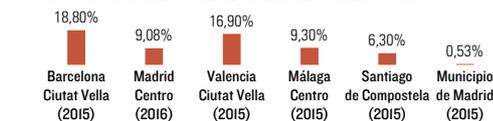
SIGUE EN PÁGINA 4

☞ Sobre el censo total de viviendas

● RASGOS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS REGULADAS VS. ILEGALES



● PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DE ALQUILER TURÍSTICO ☞



● RADIOGRAFÍA DEL DISTRITO CENTRO DE MADRID

RATIO DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS POR HOGARES			
VIVIENDAS (estadística Catastral 2016)	RATIO (alojamientos turísticos por cada 10 viviendas)	HOGARES (Ayuntamiento de Madrid, 2016)	RATIO (alojamientos turísticos por cada 10 hogares)
89.448	0,91	65.930	1,23

PERSONAS ALOJADAS AIRBNB EN EL DISTRITO CENTRO



PRECIO NOCHE Y PERSONA EN AIRBNB EN DISTRITO CENTRO



● MEDIDAS EN LOS PAÍSES EUROPEOS



Enrique Sánchez / EL MUNDO

VIENE DE PÁGINA 3

elevado precio de los alquileres que «han pasado de 900 euros mensuales a 1.700», dice Rey. «Una regulación que estableciese un número de máximo de pisos turísticos contribuiría a recuperar el comercio de los centros históricos», añade Campo. Con los cierres, «las franquicias se están llevando una parte importante de la tarta en la facturación», prosigue. Pero «son negocios que tienen mucha movilidad», por lo que los contratos de alquiler de locales suelen ser de corta duración.

COMPETENCIAS Y ACCIONES

Combatir la masificación turística pasa por deslocalizar el turismo de los centros hacia otros focos interesantes o nuevos productos turísticos que lo diversifiquen y hagan más sostenible. Y en lugares con tasa turística reinvertirla en mejorar los espacios y transporte público. Pero todos los implicados coinciden en que la transformación de vivienda residencial en turística es el gran problema, pues incumple el plan general de ordenación urbana y comete fraude de ley al desarrollar una actividad económica.

La Ley de Arrendamientos de 4 de junio de 2013 traslada la responsabilidad de su regulación a las Comunidades Autónomas, que han comenzado a hacerlo mediante decretos autonómicos específicos o, como en el caso balear, a través del desarrollo de la legislación de ordenación turística. Por ejemplo, Madrid presentará en las próximas semanas «un decreto con una regulación más restrictiva (edificios con una sola vivienda residencial podrían ser considerados apartamentos turísticos) y dará mayor capacidad de actuación a la inspección», adelanta Chaguaceda.

Alterada su rutina con el devenir de maletas y llamadas al timbre equivocadas, las asociaciones vecinales españolas piden tener parte en la regulación. El Gobierno balear ha entendido que es necesario y no sólo no da una licencia sin la baja de otra sino que ha regulado que las viviendas plurifamiliares deban contar con autorización de la comunidad de vecinos. De modo similar a Barcelona, ha cambiado los requisitos para abrir nuevos alojamientos en función de las zonas.

Los pisos ilegales no fomentan el empleo y «no hay una recepción ni seguridad», se quejan los vecinos. Ni ofrecen el valor añadido que dan los establecimientos hoteleros, por lo que Barcelona pide a la Generalitat «que los regule mejor en materia de seguridad de higiene para que la ciudad ofrezca calidad turística», dice Colom.

Pero «los pisos turísticos están en zona residencial y por ello no es fácil exigirles licencia», aclara Chaguaceda. «Todo el sector pide que se considere negocio a esta mal llamada economía colaborativa, y eso escapa del ámbito de las CCAA. Hace falta una normativa nacional para introducir a las plataformas en el sistema», demanda.

De hecho, la patronal **Exceltur** considera que el ministerio tiene posibilidad de «actuar sobre las P2P que ofertan estas viviendas a través de la secretaría de Agenda Digital», explica su vicepresidente **José Luis Zoreda**. Las actuaciones pasan por identificar las viviendas ilegales que publicitan, impulsar multas y parar su actividad.