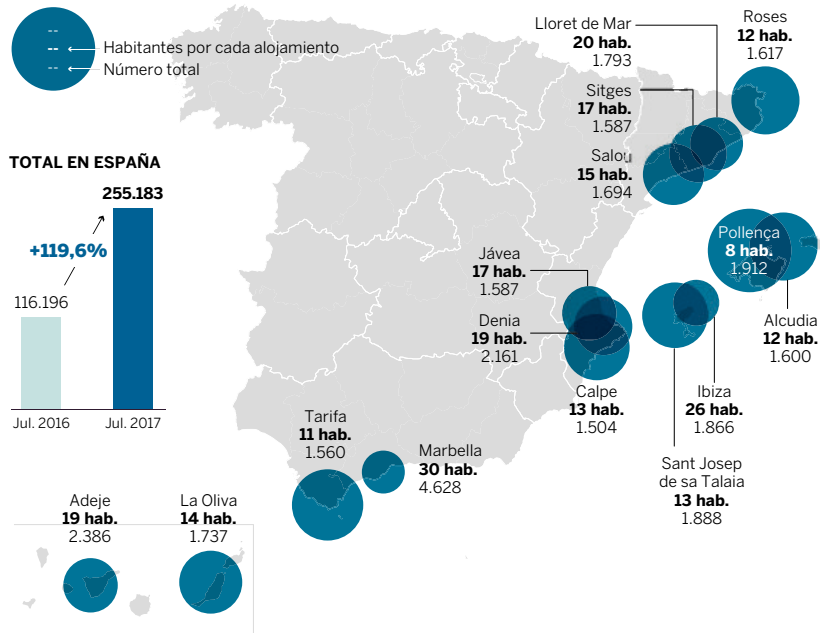


Barcelona es la localidad con más vivienda vacacional y Pollença, con una cada ocho habitantes, la más saturada

## Los pisos turísticos inundan la costa mediterránea

### Ciudades más saturadas de alojamientos turísticos

Anunciados en Airbnb en julio de 2017



Fuente: Airdna y elaboración propia.

EL PAÍS

HUGO GUTIÉRREZ, Madrid  
 Este verano se ha hecho popular el término turismofobia. Esta masificación es una realidad no solo por los vuelos baratos o las ofertas de hoteles, sino también por el auge casi descontrolado de pisos turísticos.

Según los datos de la consultora Airdna, especializada en este campo, este tipo de alojamientos está detrás de la masificación en Cataluña y Baleares, sobre todo en julio, cuando llegaron a España 10,5 millones de viajeros internacionales.

En ese mes había 31 ciudades en España con más de 1.500 propiedades en alquiler para turistas. La mayoría de esas localidades (23) están en la costa mediterránea, según Airdna, que recoge y analiza la oferta de Airbnb, la plataforma más usada en España para ofertar viviendas en alquiler turístico. A esto hay que añadir el incremento en el uso de estos alojamientos: hasta julio, 5,6 millones de viajeros internacionales se alojaron en apartamentos en sus vacaciones, según el INE, un 30,81% más que el mismo periodo del año anterior.

Las tres ciudades con más oferta de vivienda vacacional son Barcelona (22.733 propiedades en al menos un día de julio), Madrid (18.433) y Valencia (6.551). Pero si se mide la presión turística por el número de propiedades por residente, las que más sufren este fenómeno son Pollença (Baleares), con un apartamento por cada ocho residentes; Tarifa (Cádiz), una propiedad por cada 11 habitantes; Rosas (Gerona) y Alcúdia (Baleares), ambas con un apartamento en alquiler por cada 12 residentes. Una presión muy fuerte en cuatro puntos turísticos destacados del litoral español, que en realidad es incluso mayor si se tienen en cuenta que puede haber pisos en otras plataformas de alquiler como HomeAway. Si se mira el dato general, en España hay una propiedad por cada 182 habitantes, solo teniendo en cuenta la oferta de Airbnb.

Con un ordenador se puede conseguir todo lo necesario para unas vacaciones: comprar el

vuelo de avión, las entradas de los museos, el desplazamiento en el sitio y, por supuesto, el alojamiento. Internet ha abierto vías de ahorro para los clientes antes reservadas a los profesionales, y también para hacer negocio, en especial a través de las viviendas de uso vacacional, cuya oferta se ha disparado en los últimos años. En julio, se alcanzó durante un día una oferta de hasta 255.183 propiedades para alquilar por días en España (entre apartamentos completos, habitaciones privadas y compartidas) en Airbnb. En ese mes las

Las ofertas en julio en Airbnb crecieron un 119% con respecto a 2016

Ese mes había 31 ciudades con más de 1.500 alojamientos anunciados

ofertas eran un 119% superiores al mismo mes de 2016. Un crecimiento que incluso se supera en ciudades como Alicante (+139%) y Salou (+285%).

Un problema social, que también tiene repercusiones económicas importantes. "Los hoteles no sufren todavía excesivamente el aumento de la oferta de vivienda vacacional porque cada vez llegan más turistas. El problema será cuando cambie la tendencia y dejemos de crecer", alerta José Luis Zoreda, vicepresidente y portavoz de Exceltur, lobby del sector turístico

español. Según los cálculos de Exceltur, el número de pisos turísticos superó en 2016 al de plazas hoteleras ya en 22 ciudades.

Además, este crecimiento no parece que haya tocado techo. Esta ola no cesa porque es rentable, a pesar de la maraña legal en la que está metido este negocio. Los arrendadores consiguen ingresar lo mismo por diez noches de alquiler a turistas que por un mes a un residente local, ya sea en zonas de playa o grandes ciudades como Madrid. Para evitar esto, se están imponiendo nuevas restricciones.

En Baleares se ha establecido un límite a las plazas turísticas legales, en Barcelona se ha obligado a cerrar más de 2.000 apartamentos vacacionales y en Madrid se está modificando la normativa de la Comunidad para restringir este fenómeno. Las normativas muy restrictivas establecidas en comunidades como Canarias, Castilla y León o Galicia ha chocado con las leyes de competencia, ya que la autoridad en esta materia (la CNMC) ve injustificado poner barreras a los apartamentos en favor de otros negocios como los hoteles.

### Madrid, la que más crece

Entre las tres ciudades que más cantidad de propiedades en oferta tiene, Madrid es la que experimentó un crecimiento mayor (+75%), frente a Valencia (+49%) y Barcelona (+13%). Unas subidas justificadas, principalmente, por la demanda creciente de este tipo de hospedaje. De hecho, la ocupación en estas viviendas vacacionales en julio fue del 60,7%, solo un punto porcentual por debajo de la ocupación hotelera, según Airdna.

Por comunidades autónomas, Andalucía es la que más ciudades tiene entre las 31 con más de 1.500 propiedades en alquiler. En concreto, ocho localidades andaluzas tenían una oferta superior en julio (Málaga, Sevilla, Marbella, Granada, Mijas, Benalmádena, Estepona y Tarifa). Le sigue la Comunidad Valenciana con seis (Valencia, Alicante, Torrevieja, Dénia, Calpe y Jávea) y Cataluña, Baleares y Canarias, con cinco.