

## el navegador

### El interés por el ladrillo se mantiene al alza

El interés inversor por el ladrillo no va a decaer en 2005 a pesar de que la bolsa diera algunas alegrías durante el año pasado. Según el estudio "Tendencias emergentes en el sector inmobiliario para el año 2005", elaborado por el Urban Land Institute y la consultora PriceWaterhouseCoopers, las inversiones preferidas por directivos e inversores de toda Europa son las inmobiliarias, a las que puntúan con un 6 en una escala de 1 a 9 (de nulas a excelentes perspectivas de negocio). En cambio, las bolsas europeas obtienen sólo 5,1 puntos.

Por tanto, es de prever que buena parte de los "buscadores de oportunidades" dirijan de nuevo sus miradas a los complejos residenciales que se están desarrollando en múltiples puntos de España.

De hecho, otro estudio ha revelado que en nuestro país (que registra la mayor proporción de inmuebles en propiedad) 15 de cada 100 viviendas están desocupadas, porcentaje que triplica la media europea.

Merecerá prestar especial atención al Marbella Meeting Point ([www.marbellameeting.com](http://www.marbellameeting.com)), el Salón Internacional del Turismo Residencial que este año llega a su quinta edición. Del 20 al 23 de abril se podrán conocer en esta feria las últimas novedades relativas a los negocios inmobiliarios, un fenómeno que -para bien o para mal- está contribuyendo a transformar la industria turística de nuestro país.

Por otra parte, Exceltur está ultimando el estudio más ambicioso que se ha llevado a cabo en España sobre el turismo residencial. La novedad de este trabajo, que se presentará dentro de pocas semanas, es el análisis que ha realizado sobre el impacto del turismo residencial en los diferentes sectores de la economía y sobre su influencia concreta en los tránsitos vacacionales y el turismo tradicional en general.

### Preocupación por las pérdidas de garantías hoteleras

De turismo residencial también se habló, y con cierto ardor, en la pasada edición del Salón Steps, que promociona la oferta turística española en Londres (ver en la pág. 21 la crónica de nuestra corresponsal en el Reino Unido Ainhoa Paredes). Este tema, junto con el del impacto de las low cost y el de la evolución de los contratos de garantías entre tour operadores y hoteleros, centró buena parte de los debates.

De hecho, la mayorista Cosmos avanzó que para el año que viene estudia dejar de negociar garantías en España (sistema mediante el cual el tour operador reserva una serie de camas, que

pagará al hotelero acabe llenando, o no, las plazas). Algo que hubiera sido inconcebible hace siete años, cuando el mencionado tour operador y muchos otros como él- contrataban hasta el 80% de sus plazas en España con meses de antelación. Pero hace siete años no existía el volumen de oferta que ahora están lanzando al mercado otros destinos del Mediterráneo y del norte de África. Destinos que cada vez aumentan más su capacidad hotelera, ganan popularidad, se vuelven menos emergentes y son más rivales.

Por cierto, en Steps los directivos de las websites dedicadas a la distribución electrónica de habitaciones animaron a los hoteleros españoles a comercializar un mayor número de sus plazas a través de estas plataformas.

### ...y por la competencia de los apartamentos turísticos

Otra de las preocupaciones importantes de los hoteleros es el aumento de camas disponibles en los apartamentos de uso turístico. Un crecimiento que ha llevado a las diferentes autoridades turísticas a intentar reordenar este ámbito. En nuestro número anterior (ver semanario EDITUR nº 2343-44) dábamos cuenta de la iniciativa del Gobierno balear destinada a regular las 3.000 viviendas vacacionales existentes en las islas: sólo se podrán alquilar a los turistas viviendas unifamiliares, posibilidad de la que quedan excluidas los apartamentos y las casas de pueblo. También destaca la actuación del Gobierno canario que, en aplicación de su Ley de Ordenación del Turismo, dejará sin licencia turística a un centenar de complejos de apartamentos por incumplir la normativa sobre la unidad de explotación del

tivo se dedican a usos turísticos se considerarán ilegales; y aunque ésta sea una ley de mínimos, el sector canario ha expresado su satisfacción porque cree que compartir el uso residencial con el turístico deteriora la imagen de las islas. Un argumento peligroso, ya que socava las bases del turismo de identidad, tan en boca de los responsables políticos últimamente, al querer separar a los turistas de los residentes.

En la misma línea se desarrolla el plan de usos del distrito de Ciutat Vella de Barcelona, que obligará a cerrar el 95% de los pisos turísticos. Se trata de una normativa que con el objeto de cerrar la oferta ilegal perjudicará a los empresarios de apartamentos legales al exigir que las viviendas turísticas se concentren en un solo inmueble. Los argumentos, en principio, son loables: dar más seguridad a los vecinos y evitar las molestias que les puedan producir los turistas. La realidad: es más fácil castigar al conjunto de la población que perseguir a los ilegales y alborotadores. La política del Ayuntamiento barcelonés podría extenderse al conjunto de Cataluña si prospera el nuevo reglamento del Departamento de Comercio, Turismo y Consumo de la Generalitat que prevé ceder las competencias sobre este tipo de alojamientos a los municipios. La Asociación Turística de Apartamentos de Girona ha alertado que el reglamento está pensado para solucionar los problemas existentes en Barcelona y que afectará gravemente los intereses de los empresarios de la costa catalana.

### Internet también da pie a amenazantes concentraciones

El potencial de internet a la hora de distribuir habitaciones presenta grandes oportunidades,

Foto: FDG/Carles Castro



establecimiento (ver pág. 22). Los complejos mixtos de apartamentos de uso residencial y uso turístico que no puedan demostrar que la mitad más una de las habitaciones del conjunto aloja-

encuentra el norte