

Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población

Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial
Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos

Agustín Cócola Gant
Febrero 2016

Índice

- 3** Introducción
- 6** Apartamentos turísticos
- 7** La oferta de apartamentos turísticos
- 12** Hoteles
- 21** Apartamentos turísticos y hoteles
- 24** Alojamiento turístico y desplazamiento de población
- 24** Desplazamiento directo
- 26** Desplazamiento por exclusión
- 27** La presión del ruido y la convivencia
- 28** Desplazamiento colectivo
- 31** Conclusiones

Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población.

Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos.

Autor: Agustín Cocola Gant

Barcelona, febrero 2016

Disponible en: www.agustincocolgant.net



Licencia Creative Commons

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 3.0 España

-  Reconocimiento: el material creado por un artista puede ser distribuido, copiado y exhibido por terceras personas si se muestra en los créditos.
-  No Comercial: el material original y los trabajos derivados pueden ser distribuidos, copiados y exhibidos mientras su uso no sea comercial.
-  Sin Obra Derivada: El material creado por un artista puede ser distribuido, copiado y exhibido pero no se puede utilizar para crear un trabajo derivado del original.

Introducción

Este informe estudia si el crecimiento en la oferta de alojamiento turístico está conllevando procesos de desplazamiento de población. Por desplazamiento entiendo una salida involuntaria de población, la cual se ve obligada a abandonar su vivienda ante la expansión de apartamentos turísticos y hoteles. Por desplazamiento también entiendo el proceso en el cual residentes son excluidos de la posibilidad de acceder a una vivienda al ser ésta convertida en alojamiento turístico o haber sufrido un considerable aumento en su precio. El informe se centra en el barri Gòtic de Barcelona, aunque los resultados se comparan con el resto de barrios de Ciutat Vella y otros distritos de Barcelona.

Los datos para este informe fueron recogidos durante febrero y octubre de 2015. Se realizó una encuesta con 220 residentes; 56 entrevistas con residentes, comerciantes, propietarios y agencias inmobiliarias; un «censo» de todos los hoteles que operan en el Gòtic; y también se consultaron otras fuentes como los portales de internet Airbnb (www.airbnb.com), Inside Airbnb (www.insideairbnb.com) y Booking (www.booking.com); el portal de estadística del Ayuntamiento de Barcelona; el Gremi d'Hotels de Barcelona; Incasol; y el Censo de Actividades Comerciales de Ciutat Vella.

Los resultados muestran que el barrio experimenta un creciente paso de vivienda a uso turístico y que este paso comporta procesos de desplazamiento. El impacto de los apartamentos turísticos ha sido en parte recogido en algunos medios. Sin embargo, los resultados muestran que en el Gòtic el impacto de los hoteles es casi tan fuerte como el de los apartamentos. Sumando las dos actividades, en el Gòtic podría haber más camas para turistas que habitantes. Al mismo tiempo, el número de viviendas que han sido convertidas en alojamiento turístico ronda las 2.300 unidades, lo que supone un 35% de las 6.461 viviendas habitadas que hay en el barrio.

El paso de vivienda a uso turístico y el consecuente desplazamiento hay que relacionarlo con la pérdida de población que sufre el barrio. Sin embargo, no podemos saber cuánta gente ha sido desplazada por este motivo. Además, los datos del padrón de habitantes precisan de una importante aclaración. El padrón muestra que el Gòtic está sufriendo una pérdida drástica de población, sobre todo a partir del año 2007. Estos datos están sobredimensionados ya que en los años anteriores al 2007 el Ayuntamiento registró en su oficina de estadística [en el Gòtic] a 12.000 personas de nacionalidad extranjera que por algún motivo no tenían dirección donde empadronarse. La pérdida drástica de población está relacionada con la depuración de estos datos, ya que en el año 2014 aún se eliminaron del censo 1.000 personas por inscripción indebida.

Al mismo tiempo, existen otros motivos que influyen en el desplazamiento de población, y no solo el paso de vivienda a uso turístico. En la encuesta que he realizado, el 64% asegura

que amigos y conocidos se han ido del barrio involuntariamente en los últimos diez años, lo que confirma que existe desplazamiento, independientemente de la depuración del padrón. Sin embargo, los motivos dados no solo hacen referencia a alojamientos turísticos. El turismo también provoca pérdida de calidad de vida y de servicios diarios que el residente necesita, y este paso de un barrio residencial a un barrio turístico complica enormemente la vida cotidiana de los vecinos de tal manera que es el principal motivo por el que se abandona el barrio. Otros motivos también son laborales o familiares. La figura 1 muestra los resultados de la encuesta.

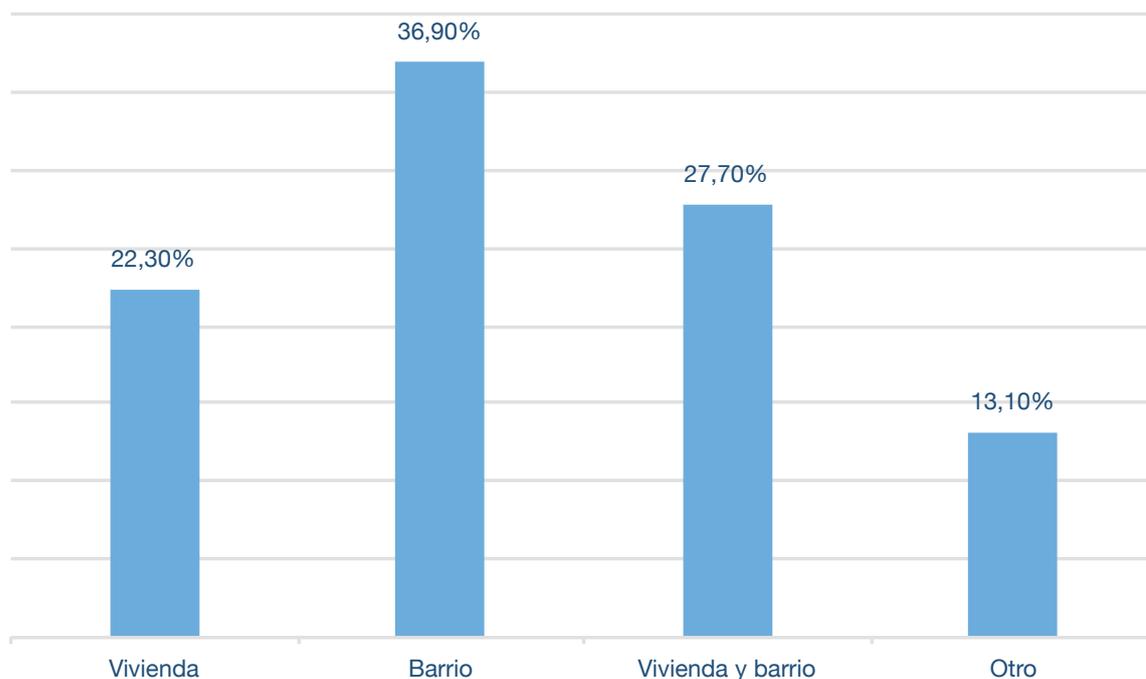


Fig. 1. Motivos por los que residentes han abandonado el barrio. Fuente: encuesta realizada por el autor.

La marcha involuntaria por motivos relacionados con la vivienda también tiene que ver con otros factores que están presentes en el Gòtic. En concreto me refiero al proceso vivido desde finales de los años 80 en el cual viviendas degradadas son rehabilitadas para nuevos residentes con mayores ingresos, mientras la población originaria, generalmente en régimen de alquiler y de edad avanzada, es desplazada. Este proceso clásico de «gentrificación» aún se da en el barrio. Sin embargo, el paso de vivienda a uso turístico refuerza y amplifica los efectos de la gentrificación, sobre todo la dificultad de acceder a una vivienda a un precio razonable para un inquilino o comprador con salarios locales. Por este motivo, el desplazamiento también tiene que entenderse como una exclusión en el acceso a la vivienda, y no solo como huida. La menor oferta de vivienda y el consecuente aumento del precio solo permiten la llegada de residentes con altos ingresos. Es decir, el paso de vivienda a uso turístico fomenta la reproducción de la gentrificación.

De hecho, el padrón muestra que los nuevos residentes que han ido entrando al Gòtic en su mayoría son jóvenes profesionales, especialmente de países del 'norte' (Europa y Estados Unidos), mientras que es el barrio de toda la ciudad que menos atrae a personas nacidas

“...el problema del desplazamiento, o la exclusión del vecino local, no es una mera consecuencia del turismo en sí, sino una consecuencia de la especulación inmobiliaria”

en la provincia de Barcelona. Entre los nuevos residentes del ‘norte’ también existe una población flotante generalmente no registrada en el padrón como estudiantes, artistas, jóvenes viajeros y muchos otros que están «de paso», pero que son protagonistas visibles en el mercado de alquiler. Es decir, el imaginario turístico que existe en el Gòtic atrae a nuevos residentes extranjeros con mayores recursos a la vez que excluye a la población local. El fenómeno de los apartamentos turísticos no ha hecho otra cosa sino reforzar esta situación.

En definitiva, una de las conclusiones que este informe mostrará es que el problema del desplazamiento, o la exclusión del vecino local, no es una mera consecuencia del turismo en sí, sino una consecuencia de la especulación inmobiliaria, de la liberación de los alquileres, de la falta de vivienda social, y de la falta de regulación del mercado de la vivienda. El turismo ha multiplicado la exclusión que se genera cuando la vivienda es sobre todo una oportunidad de beneficio.

En la recogida de los datos y elaboración del informe han colaborado: Silvio García Aguirre, Iván Bordetas Jiménez, Francesca Cantarini, Gabriele Storai, Laia Sanz Bastons y Leandro Gabriel. Agradezco además la ayuda recibida por Antonio López-Gay en la interpretación del padrón de habitantes. El estudio tampoco hubiese sido posible sin la colaboración entusiasta de vecinas y vecinos que anónimamente participaron en la encuesta y las entrevistas.

Apartamentos turísticos

El fenómeno de los apartamentos turísticos empieza a notarse en Ciutat Vella a finales de los 90 cuando jóvenes emprendedores contactan con propietarios para ofertar sus pisos a cambio de una comisión. «Usted vive en una mina de oro» se leía en una publicidad dejada en los buzones. En esta etapa el fenómeno es esporádico, se enfoca hacia huéspedes con alto nivel económico y cultural, y se basa mayoritariamente en alquilar una habitación en apartamentos habitados por familias jóvenes. A principios de la década del 2000 el fenómeno se expande. Ya no son solo familias y jóvenes que alquilan una habitación. Entran en juego inversores y empresas hoteleras que compran apartamentos e incluso edificios enteros. Propietarios gradualmente dejan de alquilar a vecinos. La promoción de Barcelona también atrae a nuevos residentes extranjeros que tienen más recursos para comprar en el centro en la época de la burbuja inmobiliaria. Muchos de ellos compran segundas viviendas como inversión y las alquilan a turistas. Es la época del mobbing y la violencia urbanística. Los apartamentos turísticos entendidos como oportunidad empresarial dejan en minoría a las familias que habían comenzado a alquilar habitaciones. Y es cuando aparecen las primeras quejas vecinales.

A partir del 2005 el Ayuntamiento comienza a regular el fenómeno. Se aprueban normativas para dar licencias en donde se inscriben las empresas del sector y algunos propietarios. Aparece entonces la figura de los apartamentos «legales» (HUT, *habitatges d'ús turístic*) contra el resto de «ilegales». Los apartamentos convertidos en HUT pasan a tener una licencia de actividad comercial, es decir, son apartamentos enteros destinados a alojamiento turístico. Y esto conlleva dos consecuencias. Primero, los que alquilaban habitaciones en su casa no entran en la regulación y se considera actividad ilegal. Segundo, la regulación da pie a que solo inversores, empresas y propietarios con más de una vivienda puedan beneficiarse del fenómeno.

En 2008 se crea Airbnb en San Francisco y a partir del 2010 se extiende a nivel mundial. La retórica de Airbnb se basa en la economía colaborativa. En compartir (alquilar) habitaciones, tal como se había iniciado el fenómeno. Sin embargo, Airbnb es una empresa que genera más beneficios que la mayor cadena hotelera del mundo (Marriot), y lo que ha hecho es expandir lo que ya existía: mejores posibilidades de beneficio para inversores, empresas y propietarios, y más visibilidad al que alquila habitaciones en su casa.

Uno de los debates que se han visto en Barcelona en los últimos meses ha sido, precisamente, diferenciar entre el alquiler de viviendas enteras para turistas o habitaciones en donde el visitante comparte su estancia con anfitriones locales. Cuantificar estas dos variantes es imposible, pero todos los indicios apuntan a que el alquiler de viviendas enteras en donde no vive la propiedad es la forma predominante. Según Inside Airbnb, en Barcelona el 53.8% de las ofertas son apartamentos enteros mientras que el 46.2% serían habita-

ciones. Sin embargo, estos datos no muestran que una gran cantidad de apartamentos han sido convertidos en albergues que, aunque se oferten como habitaciones, son en realidad residencias turísticas en donde no vive ningún anfitrión. Y en el Gòtic, las entrevistas que he realizado indican que esta forma de «youth hostel» es la opción más extendida. Además, el proyecto Inside Airbnb revela que en el Gòtic las ofertas están disponibles 93.1% días al año, lo que indica que los usuarios no alquilan habitaciones esporádicamente, sino que se alquilan permanentemente como hoteles. Al mismo tiempo, en el Gòtic el 61.8 % de arrendadores ofrece más de un apartamento o habitación, hecho que demuestra que es poco probable que vivan en la propiedad y que más bien estén gestionando un negocio.

La oferta de apartamentos turísticos

Este apartado estudia la oferta de apartamentos turísticos que existe en diferentes barrios de Barcelona. Se mostrará que el Gòtic es el barrio con mayor concentración de pisos turísticos por vivienda habitada de toda la ciudad. En primera instancia se compararán la cantidad de pisos ofertados en Airbnb en el Gòtic con el resto de la ciudad. Esta comparación es útil para tener una idea general. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la cantidad de pisos ofertados en Airbnb cambia diariamente en función de la disponibilidad y, además, que edificios enteros convertidos en apartamentos turísticos y que son gestionados por una sola empresa o administrador suelen aparecer como una sola entrada (la dirección del edificio) independientemente de que en ese edificio en realidad se ofrezcan dos, cuatro o diez apartamentos. Es decir, la oferta real de apartamentos turísticos será siempre mayor de lo que se anuncia en Airbnb. Por este motivo, los datos de Airbnb se complementarán con la encuesta realizada a pie de calle en el Gòtic.

Esta superposición entre direcciones y apartamentos reales que existen en cada dirección también se da en los pisos considerados legales. En el Gòtic existen 201 apartamentos con licencia (*habitatges d'ús turístic*, HUT), los cuales corresponden a 81 direcciones. Según el Censo de Actividades Comerciales de Ciutat Vella en cada una de las 81 direcciones hay entre uno y cuatro pisos con licencia, lo que corresponde a una media de 2,48 por edificio. No obstante, propietarios y las empresas que gestionan los pisos no declaran todos los apartamentos que existen en una dirección. He comprobado numerosos casos en donde todo un bloque con 10 o incluso 16 apartamentos turísticos tienen declarado dos o cuatro HUTs. Por consiguiente, no es posible cuantificar el número «legal» de HUTs, o al menos deberíamos comprobar cada edificio para saberlo. Y de la misma manera, esto afecta a la oferta real que aparece en Airbnb.

“Airbnb es una empresa que genera más beneficios que la mayor cadena hotelera del mundo.”

El proyecto Inside Airbnb capturó la lista de pisos ofertados en Airbnb en Barcelona el pasado 2 de octubre de 2015. Ese día había 14.539 pisos ofertados, lo que contrasta con los 7.446 que ese mismo día había en Madrid. La visualización de esta oferta puede verse en la figura 2.

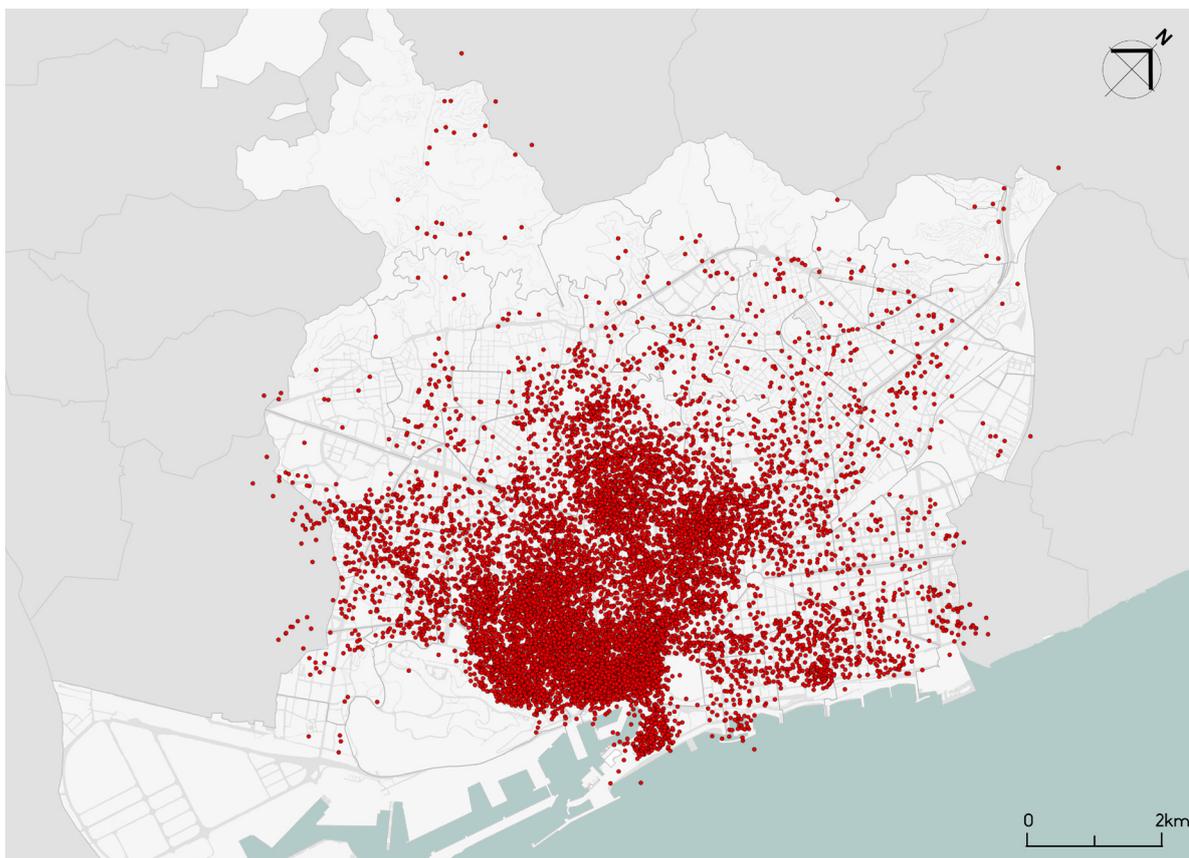


Fig. 2. Apartamentos ofertados en Airbnb Barcelona, 2 de octubre 2015. Fuente: Inside Airbnb.

Para entender mejor la oferta es preciso dividirlo por distritos. Existe una concentración de apartamentos en las zonas centrales. Como veremos, la oferta coincide con la localización de la industria hotelera, lo que contradice el argumento de Airbnb y la economía colaborativa según el cual el portal ofrece la posibilidad de distribuir los beneficios del turismo fuera de las zonas tradicionales. El ensanche es el distrito con mayor oferta, seguido de Ciutat Vella.

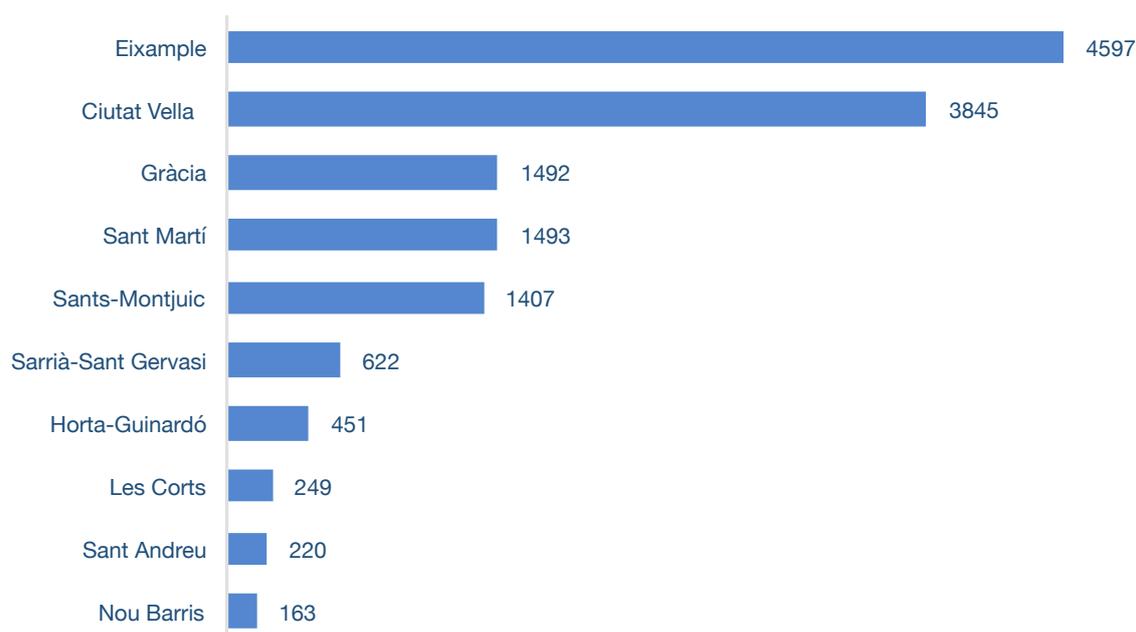


Fig. 3. Número de apartamentos ofertados en Airbnb por distritos, 2 de octubre 2015.

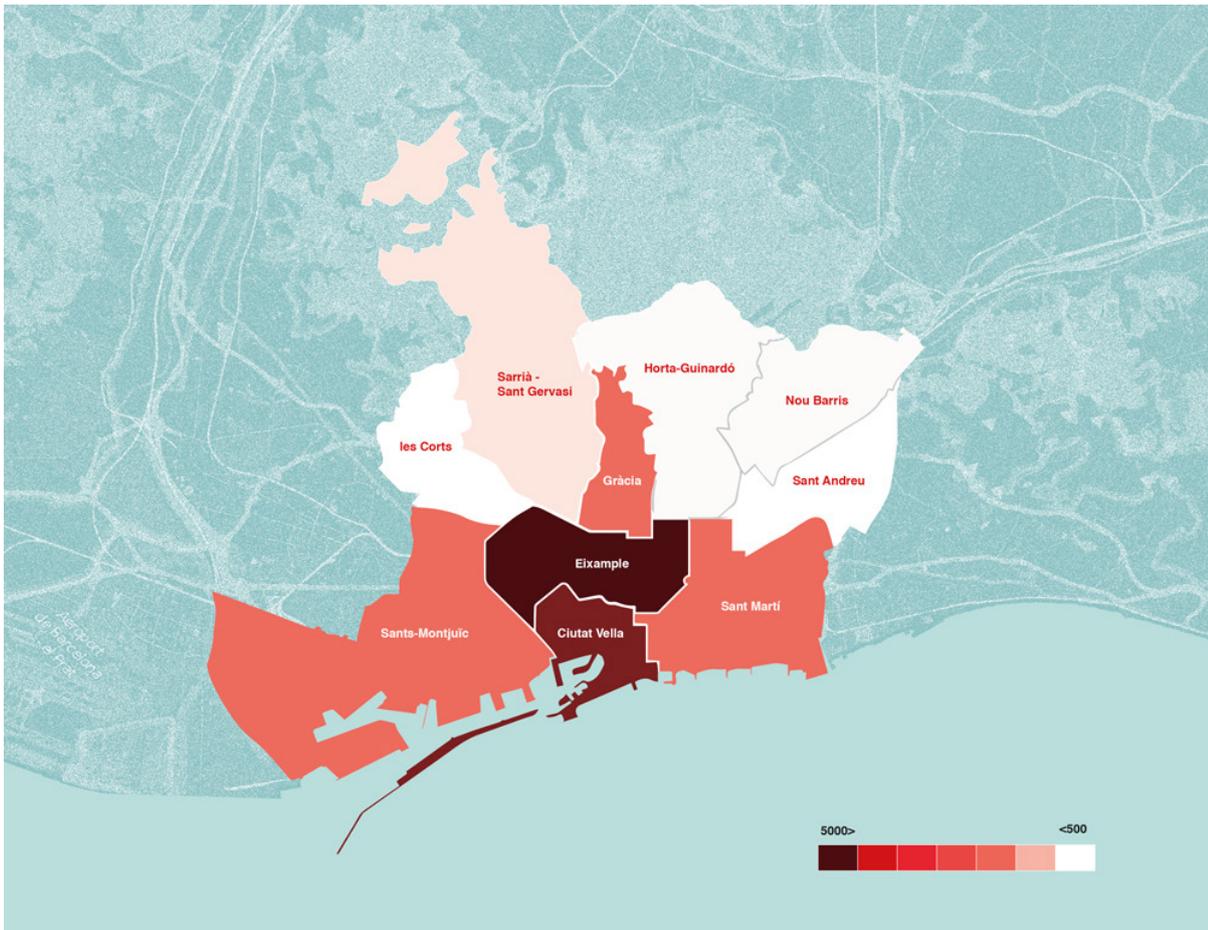


Fig. 4. Distribución de los apartamentos ofertados en Airbnb por distritos, 2 de octubre 2015.

Aunque el Eixample registra la mayor oferta, el porcentaje de apartamentos turísticos según el número de hogares de cada distrito muestra que Ciutat Vella soporta la mayor concentración de toda Barcelona. El número de hogares según el padrón indica que en una determinada vivienda hay alguien empadronado y por lo tanto no está vacía. Sin embargo, en las viviendas ofertadas como apartamento turístico alguien debe permanecer empadronado, sobre todo si son ilegales. Es decir, el número de hogares tiene que ser inferior al registrado en el padrón. De todas maneras, la siguiente tabla muestra el porcentaje en los distritos de Barcelona con mayor oferta.

| 2015 | Airbnb oferta | Hogares | % |
|----------------|---------------|---------|------|
| Barcelona | 14.539 | 655.175 | 2,2% |
| Eixample | 4.597 | 112.075 | 4,1% |
| Ciutat Vella | 3.845 | 39.926 | 9,6% |
| Gràcia | 1.492 | 52.534 | 2,8% |
| San Martí | 1.493 | 94.034 | 1,5% |
| Sants-Montjuïc | 1.407 | 73.671 | 1,9% |

Tabla 1. Porcentaje de apartamentos turísticos en relación al número de viviendas habitadas, 2015.

En Ciutat Vella prácticamente uno de cada diez hogares está ofertado como apartamento turístico. Sin embargo, la distribución en los barrios de Ciutat Vella es desigual. En este sentido, el porcentaje en el Gòtic es 16,8%. Es decir, el Gòtic soporta la mayor concentración de apartamentos de toda la ciudad, en donde uno de cada seis es ofertado en Airbnb.

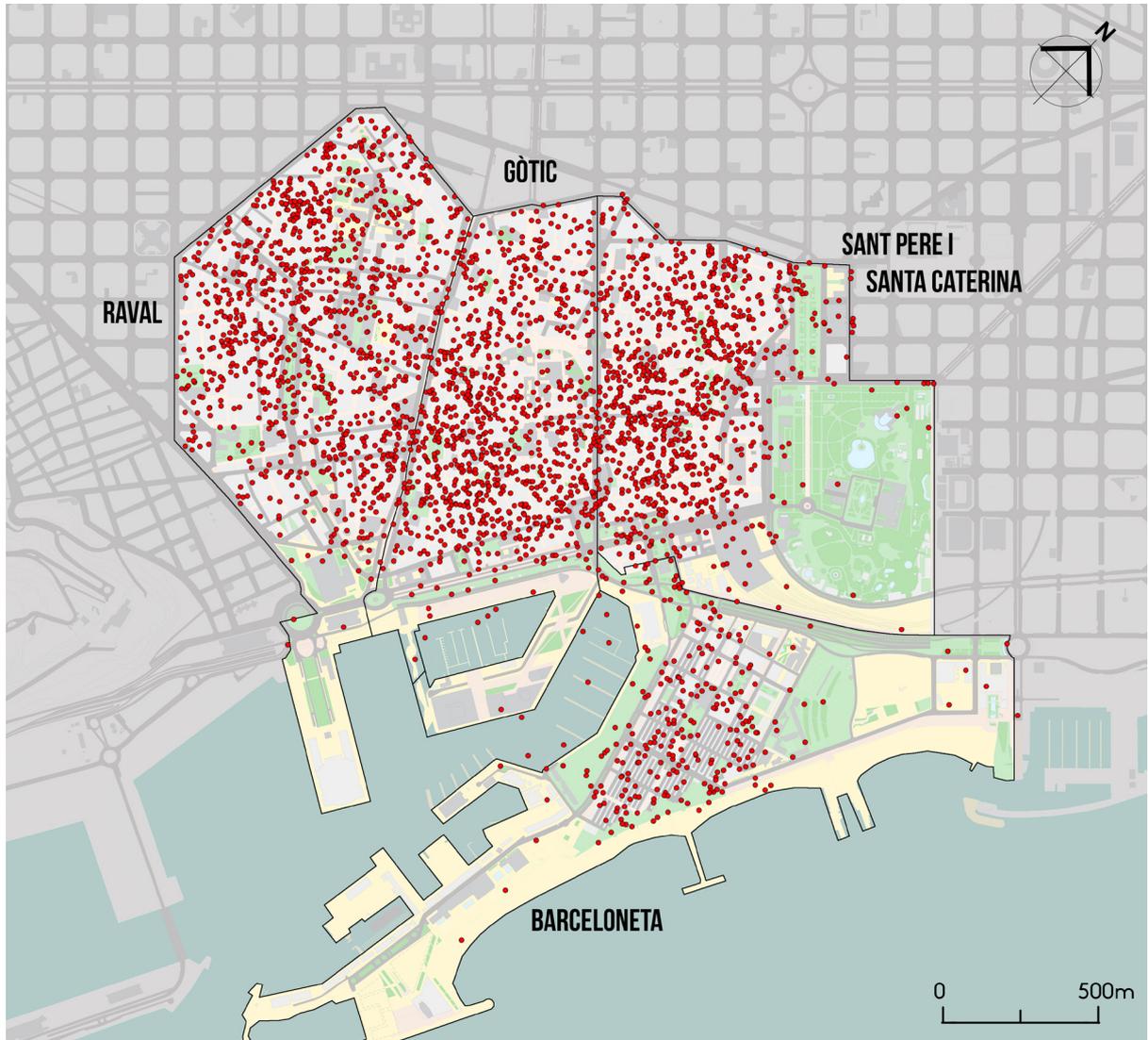


Fig. 5. Apartamentos ofertados en Ciutat Vella, 2 de octubre 2015.

| 2015 | Airbnb oferta | Hogares | % |
|------------------------|---------------|---------|-------|
| Raval | 1.340 | 16.776 | 7,9% |
| Gòtic | 1.091 | 6.461 | 16,8% |
| S Pere, S Cat., Ribera | 1.111 | 9.869 | 11,2% |
| Barceloneta | 303 | 6.821 | 4,4% |

Tabla 2. Porcentaje de apartamentos turísticos en relación al número de viviendas habitadas en los barrios de Ciutat Vella.

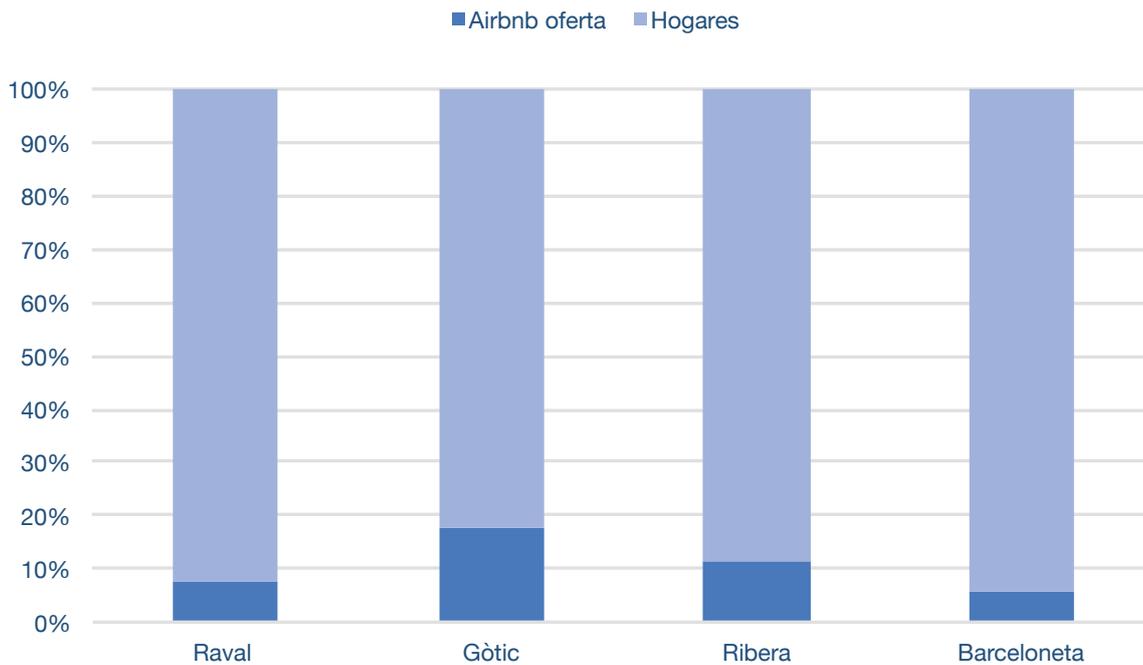


Fig. 6. Porcentaje de apartamentos turísticos ofertados en Airbnb en relación al número de viviendas habitadas en los barrios de Ciutat Vella.

Como he explicado anteriormente, las ofertas en Airbnb cambian diariamente y aparecen solo por edificio, sin especificar cuántos apartamentos se ofertan en cada uno. Estudiar la oferta de Airbnb es una buena aproximación para comparar diferentes barrios, pero no ofrece datos exactos. Por este motivo, se ha realizado una encuesta en el barrio que aporta nuevos datos. En concreto, la encuesta muestra que hay apartamentos en el 52,5% de los edificios. Esto significa que más del 50% de la población del barrio comparte edificio con turistas. Más adelante hablaré de lo que esto significa. La encuesta también muestra que en cada edificio hay una media de 2,41 apartamentos turísticos. Este dato se acerca a la media de 2,48 vista en los apartamentos con licencia. Teniendo en cuenta que en el Gòtic hay 1.029 bloques de viviendas, el 52,5 % de los casos significa 540 edificios y un total de 1.301 apartamentos turísticos. Este número representa el 20% de los hogares registrados en el padrón, aunque como digo el número de hogares es en realidad menor, con lo que el porcentaje real sería mayor. De todas maneras, este dato implica que hay un apartamento turístico por cada cinco viviendas.

| Edificios de viviendas | Edificios con apart. turísticos | % de edificios con apart. turísticos | Media de apart. turístico por edificio | Total apart. turístico | % en relación al núm. de hogares |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|--|------------------------|----------------------------------|
| 1.029 | 540 | 52.5% | 2.41 | 1,301 | 20% |

Tabla 3. Apartamentos turísticos en el Gòtic. Fuente: encuesta realizada por el autor.

Hoteles

La oferta de apartamentos turísticos se solapa con la oferta hotelera. Aunque en algunos barrios como en Gràcia el número de hoteles es limitado, la presión hotelera es muy intensa sobre todo en Eixample, Poble Nou y Ciutat Vella. Como veremos en este apartado, el Gòtic es el barrio con mayor presión, dándose el caso de que podría haber más alojamiento para turistas que habitantes en el barrio. Uno de los puntos más importantes a tener en cuenta en Ciutat Vella es que la construcción de nuevos hoteles implica la rehabilitación de edificios degradados que, en su mayoría, eran viviendas y, de las cuales, muchas suelen estar aún habitadas. Esto conlleva casos de expulsión directa de vecinos para la construcción del hotel.

En Barcelona, el crecimiento del número de turistas ha venido seguido por un paralelo aumento del número de hoteles. Desde 1990, la tasa de crecimiento de la industria hotelera ha sido del 225 %. La ciudad tenía entonces 118 hoteles y en 2015 tiene 384. Otros 51 hoteles están en proceso de construcción. El debate sobre la «burbuja hotelera» se puede seguir en la prensa, donde algunos consultores reconocen que para mantener el ritmo de ocupación y beneficios Barcelona necesitará aumentar su promoción y número de visitantes. En caso contrario, la burbuja podría estallar.

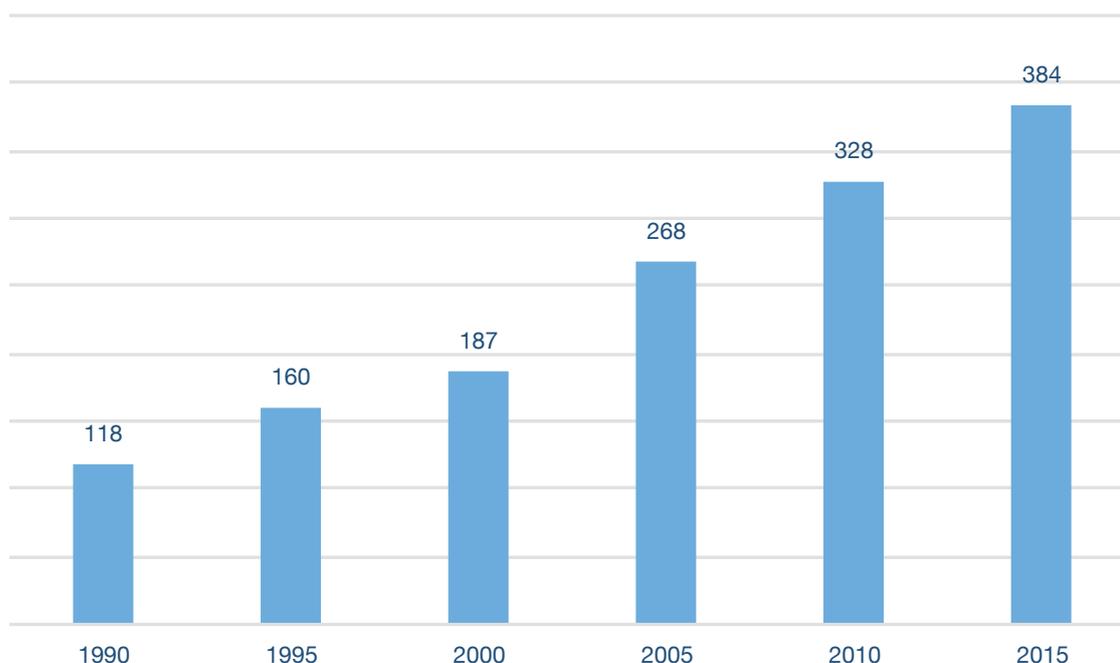


Fig. 7. Número de hoteles en Barcelona, 1990-2015. Fuente: Turisme de Barcelona y Gremi d'Hotels de Barcelona.

Una característica central del crecimiento de hoteles en Barcelona es el aumento de la calidad y el tamaño de los negocios. Antes de 1990, el 67 % de hoteles eran pequeños o relativamente pequeños de 1, 2 o 3 estrellas, mientras los hoteles de 4 y 5 estrellas representaban el 33 %. Hoy los hoteles de 4 y 5 estrellas representan el 49 %. Vale la pena remarcar que para abrir un hotel de 4 o 5 estrellas el tamaño del edificio tiene que ser de al menos 4.000 m², hecho que tiene un fuerte impacto en la rehabilitación de bloques enteros convertidos en alojamiento para turistas. De hecho, este 49 % de grandes hoteles provee el 64 % de habitaciones disponibles en la ciudad.

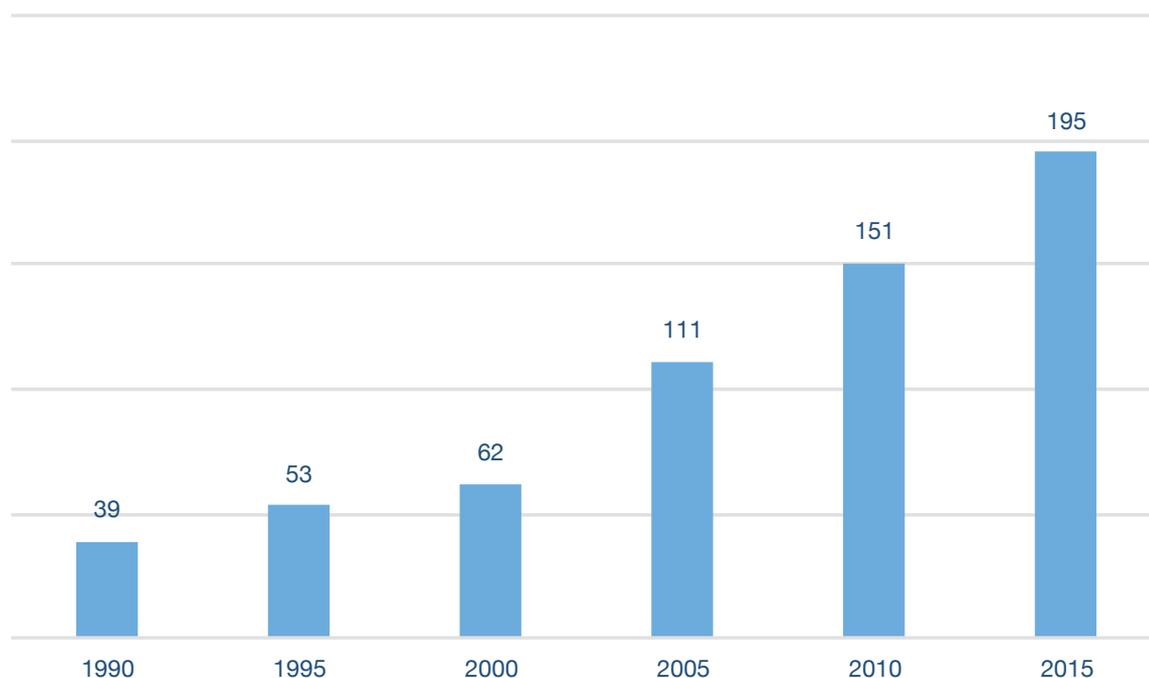


Fig. 8. Número de hoteles de 4 y 5 estrellas en Barcelona, 1990-2015. Fuente: Turisme de Barcelona y Gremi d'Hotels de Barcelona.

La oferta hotelera está distribuida de forma desigual en la geografía de Barcelona. Ciutat Vella concentra la cantidad más grande de habitaciones y camas disponibles en la ciudad y junto con l'Eixample ofrecen el 57.4% de habitaciones disponibles.

“El debate sobre la «burbuja hotelera» se puede seguir en la prensa, donde algunos consultores reconocen que para mantener el ritmo de ocupación y beneficios Barcelona necesitará aumentar su promoción y número de visitantes. En caso contrario, la burbuja podría estallar.”

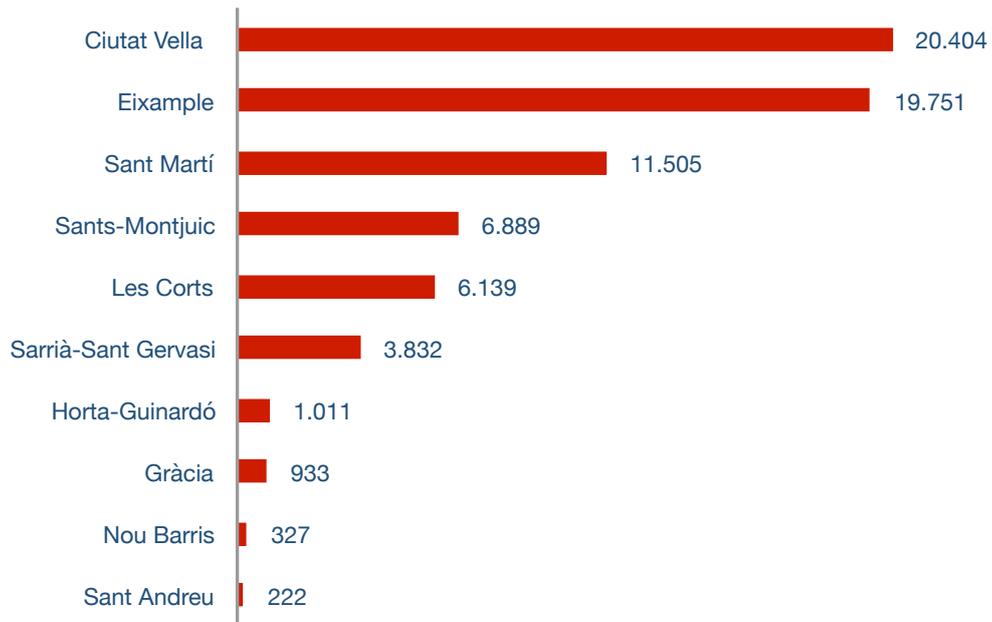


Fig. 9. Número de camas de hotel por distrito, 2015. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

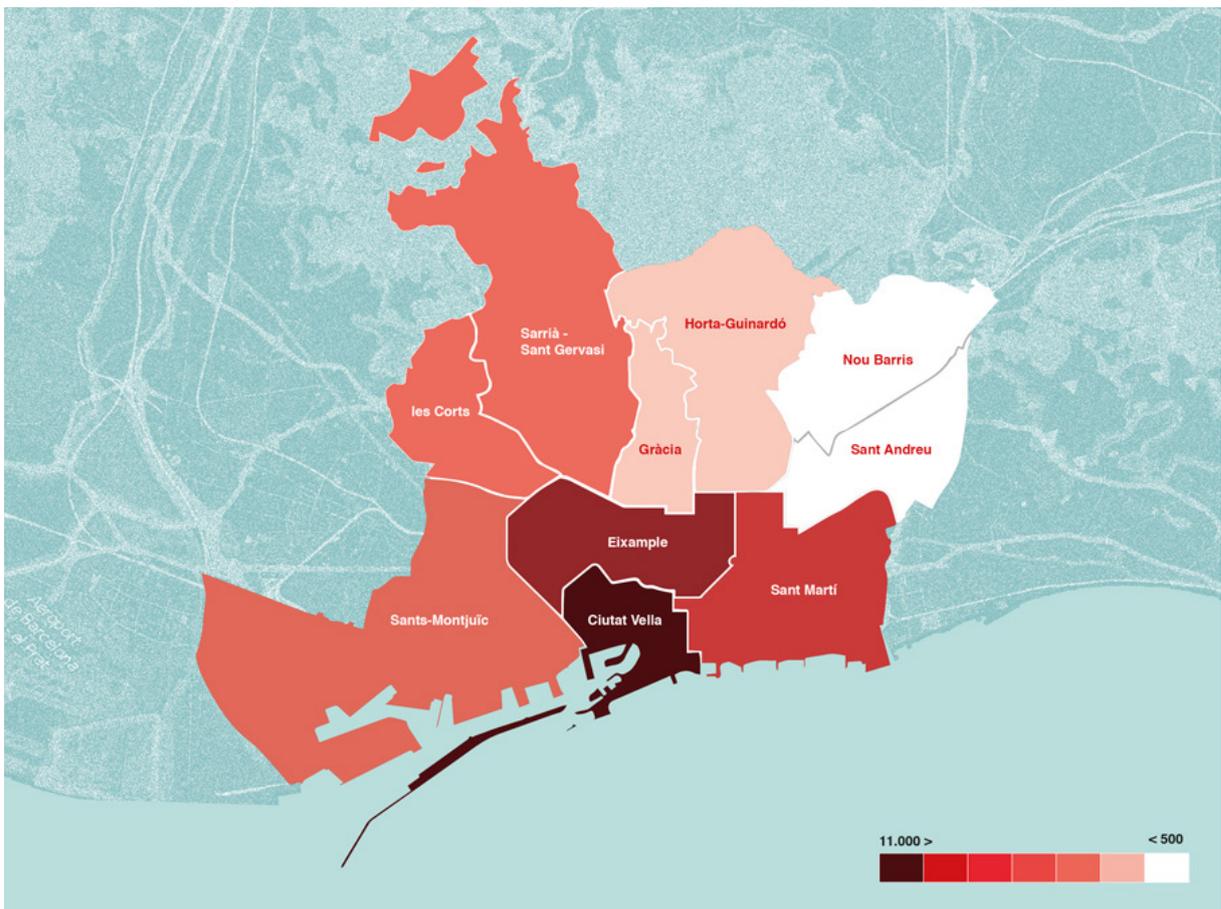


Fig. 10. Concentración de habitaciones de hotel por distrito, 2015. Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

Sin embargo, a fin de entender mejor esta concentración es importante considerar la relación entre el número de camas de hotel y la población por distrito. La población de Ciutat Vella es de 100.227 habitantes mientras que en l'Eixample es de 263.991, lo que significa que en Ciutat Vella hay 1 cama de hotel por 4.9 habitantes, mientras en l'Eixample la proporción es de 1/13. Es decir, Ciutat Vella es con diferencia el distrito con mayor presión hotelera.

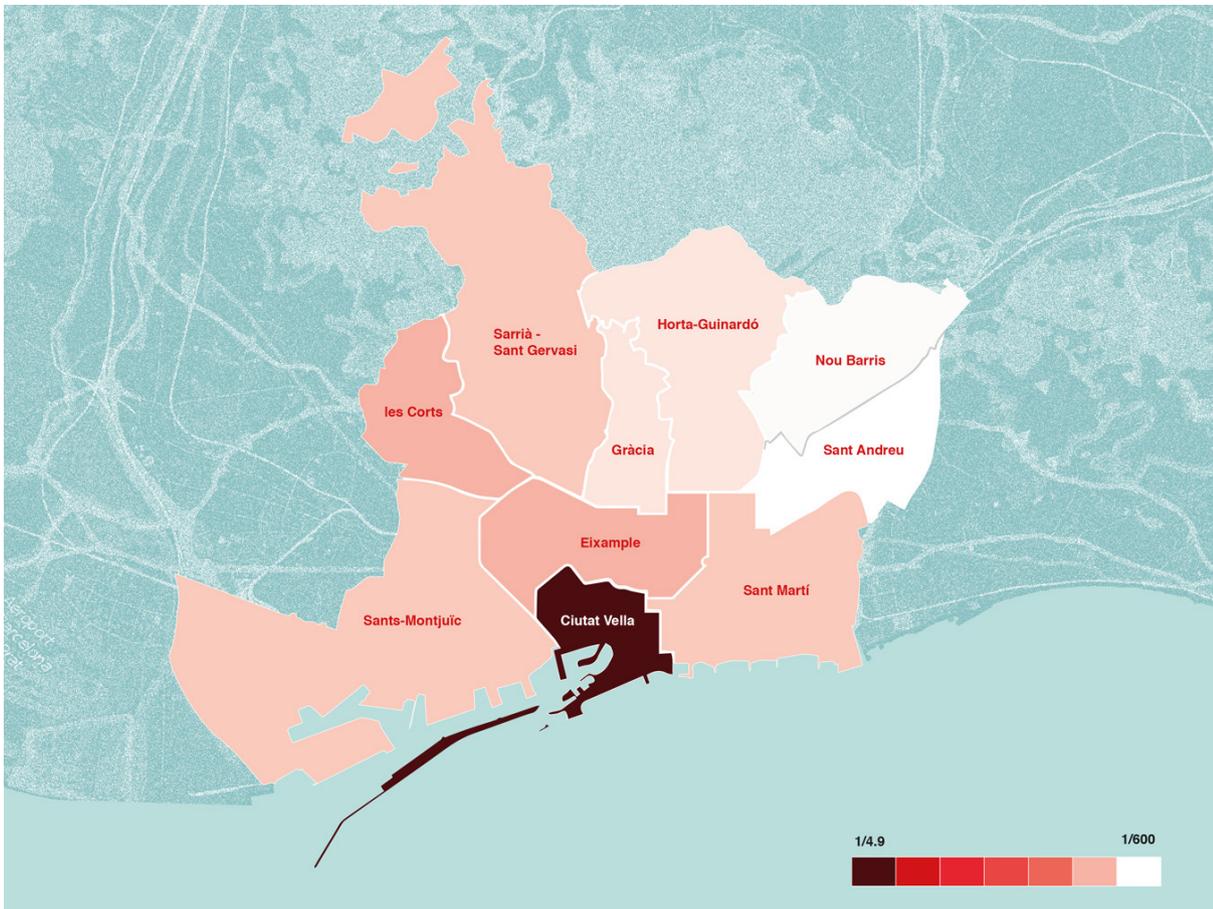


Fig. 11. Densidad camas de hotel por habitante, 2015. Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

| 2015 | Población | Camas | Densidad |
|---------------------|-----------|-------|----------|
| Ciutat Vella | 100227 | 20404 | 1/4,9 |
| Eixample | 263991 | 19751 | 1/13 |
| Les Corts | 81694 | 6139 | 1/13 |
| Sant Martí | 234124 | 11505 | 1/20 |
| Sants-Montjuïc | 181307 | 6889 | 1/26 |
| Sarrià-Sant Gervasi | 147502 | 3832 | 1/38 |
| Gràcia | 120676 | 933 | 1/129 |
| Horta-Guinardó | 167318 | 1011 | 1/165 |
| Nou Barris | 165404 | 327 | 1/505 |
| Sant Andreu | 147307 | 222 | 1/663 |

Tabla 4. Densidad camas de hotel por habitante. Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística.

Si nos centramos en Ciutat Vella, los datos muestran que la concentración de hoteles es también desigual entre los cuatro barrios. En 2015, el número de hoteles en Ciutat Vella alcanzó 122, de los que 64 están en el Gòtic. Es decir, más del 50 % de los hoteles de Ciutat Vella. Además, de los 51 nuevos hoteles que van a construirse en Barcelona, 16 se encuentran en Ciutat Vella y 7 en el Gòtic.



Fig. 12. Camas de hotel en los barrios de Ciutat Vella, 2015.

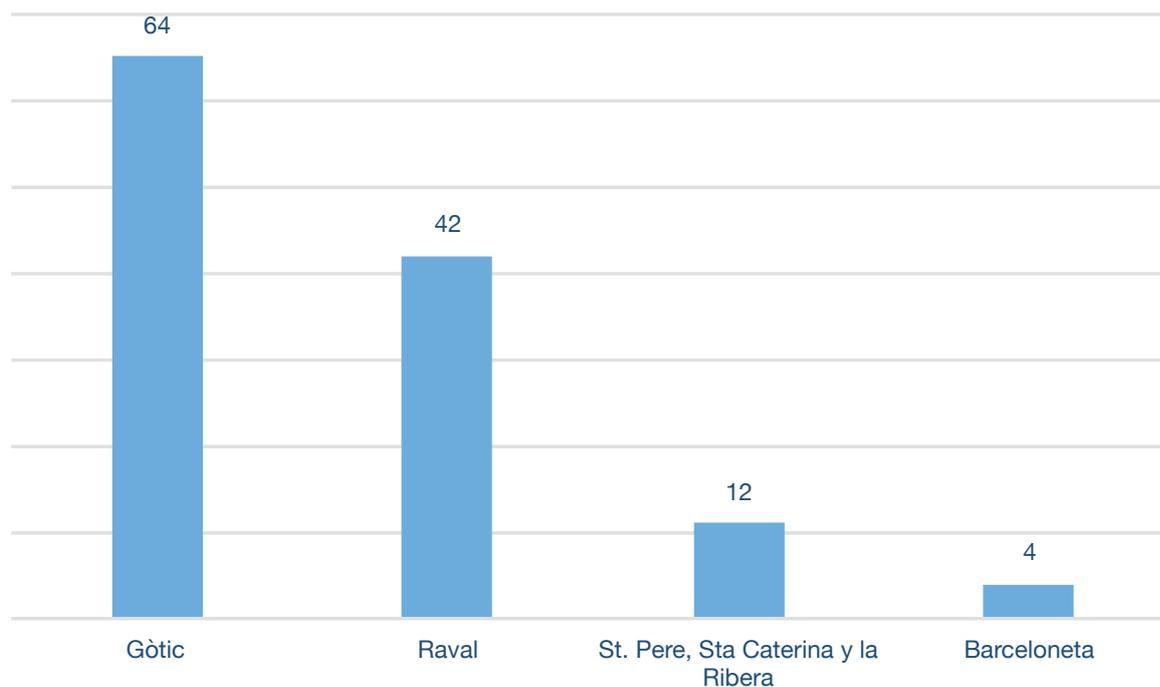


Fig. 13. Número de hoteles en los barrios de Ciutat Vella, 2015.

La concentración de la actividad hotelera en el Gòtic se observa mejor si atendemos a la proporción de camas de hoteles por habitante. Aunque la media de Ciutat Vella es 1/4.9 en el Gòtic la densidad alcanza 1/1.6. Es decir, es el barrio con más densidad de toda la ciudad.

| 2015 | Población | Camas | Densidad |
|------------------------------------|-----------|-------|----------|
| Ciutat Vella | 100227 | 20404 | 1/4,9 |
| Gòtic | 15269 | 9381 | 1/1,6 |
| Raval | 47617 | 7310 | 1/6,5 |
| Barceloneta | 15036 | 2250 | 1/6,6 |
| St. Pere, Sta Caterina y la Ribera | 22305 | 1463 | 1/15 |

Tabla 5. Densidad camas de hotel por habitante en los barrios de Ciutat Vella. Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística y booking.com

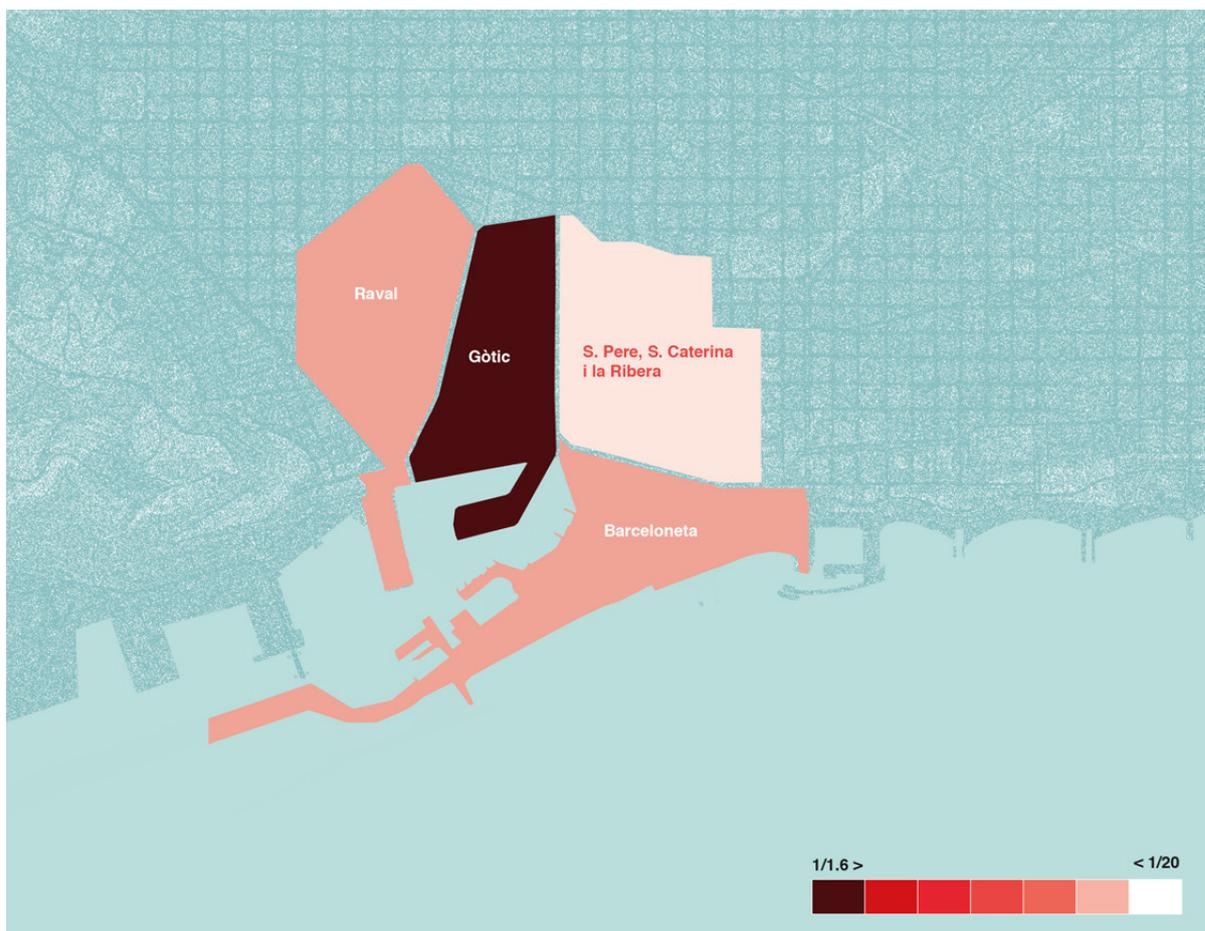


Fig. 14. Densidad camas de hotel por habitante en los barrios de Ciutat Vella, 2015. Fuente: elaboración propia a partir de Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística y booking.com.

A partir de ahora me centraré en el crecimiento de la industria hotelera en el Gòtic y, sobre todo, mostraré la intensidad que ha habido desde el año 2000 en el paso de viviendas a hoteles. No existen datos oficiales sobre este tema. Por consiguiente, se ha realizado el «censo» de los 64 hoteles que operan en el barrio.

Antes de los Juegos Olímpicos el Gòtic tenía 27 hoteles, de los cuales ninguno era de 5 estrellas y sólo 6 eran de 4 estrellas. La industria hotelera era relativamente pequeña, de la cual el 52% de los hoteles eran de 1-2 estrellas. Hoy existen 28 hoteles de 4-5 estrellas, lo que significa una tasa de crecimiento del 366 %. Al mismo tiempo, las pensiones y hostales deben que ser tenidos en cuenta ya que 50 de estos pequeños negocios operan en el Gòtic.

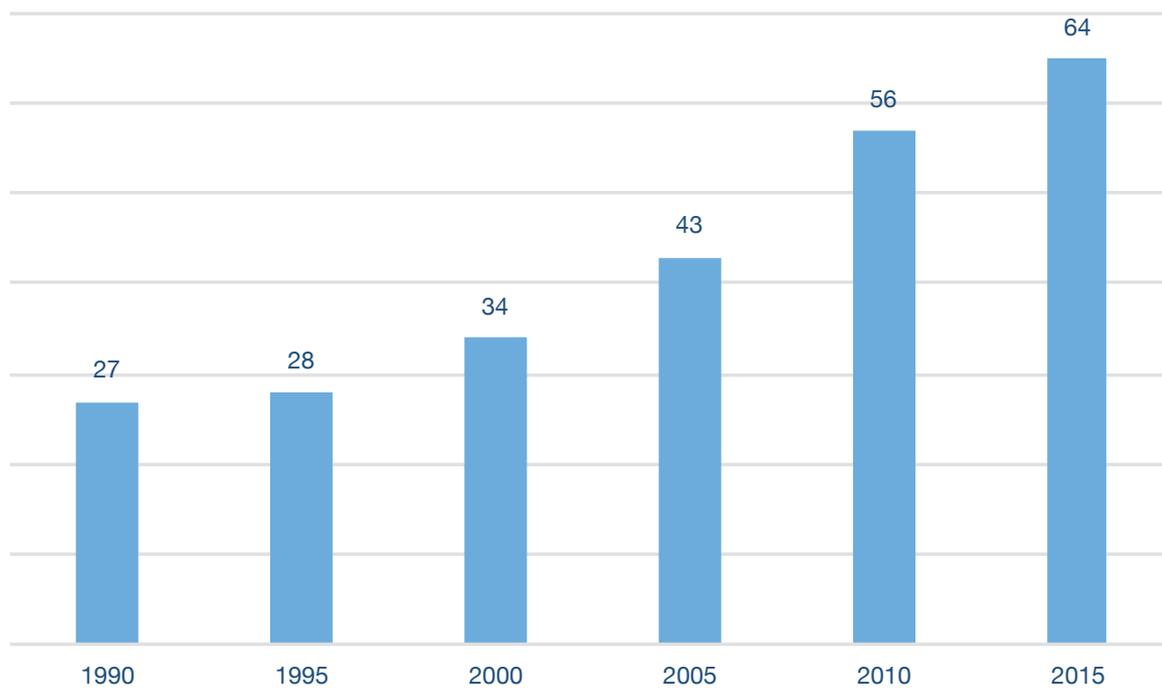


Fig. 15. Evolución del número de hoteles en el Gòtic. Fuente: elaboración propia.

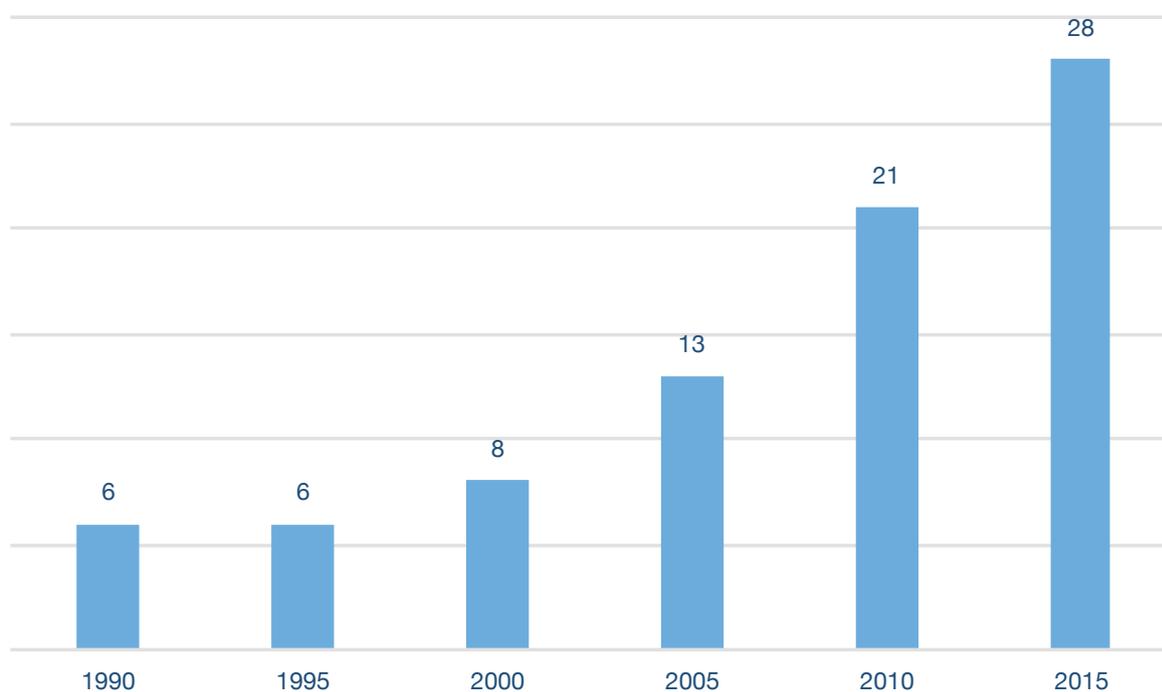


Fig. 16. Evolución del número de hoteles de 4-5 estrellas en el Gòtic. Fuente: elaboración propia.

El «censo» hotelero que se ha llevado a cabo muestra que de los 38 nuevos negocios establecidos desde el año 2000 (31 en funcionamiento y 7 en construcción) 24 eran viviendas. El resto eran oficinas o edificios gubernamentales. Aunque todos estos 24 edificios sufrieran un proceso de abandono y degradación, éstos no estaban completamente desocupados, sino

que en la mayoría de los casos aún estaban siendo parcialmente habitados. También hay casos como el del hotel que abrirá en la plaza Duc de Medinaceli en el que todos los apartamentos estaban en uso. En dicho edificio vivían más de cien personas. Aunque más adelante me centraré en este tema, la apertura de hoteles suele conllevar desplazamiento directo de población, la cual se ve forzada a abandonar su vivienda debido a la presión de la industria hotelera, especialmente inmobiliarias, empresas constructoras y fondos de inversión.

El número de desplazados es imposible de cuantificar. No obstante, vale la pena observar que en los 24 edificios mencionados había aproximadamente 450 apartamentos, y si consideramos los 38 nuevos hoteles establecidos desde el 2000, la cantidad de apartamentos que han dejado de usarse como vivienda alcanzaría el número de 760. Al mismo tiempo, hay que tener en cuenta las 50 pensiones y hostales, los cuales han suprimido aproximadamente 200 apartamentos del mercado de la vivienda. Por lo tanto, considerando los efectos de la industria hotelera solo desde el año 2000, estimo que aproximadamente 1000 apartamentos han sido convertidos en alojamiento para turistas. Además, es importante acentuar que en la mayoría de los casos los pisos fueron construidos en el siglo diecinueve o inicios del veinte, por lo que en general eran apartamentos grandes de 120-150 m². Cuando este tipo de apartamentos son rehabilitados, las empresas los suelen dividir en dos unidades más pequeñas, así que la cantidad de pisos que realmente se están suprimiendo del mercado de la vivienda podría ser mucho mayor. De todas maneras, esta cantidad supondría el 15% de las 6.461 viviendas habitadas que existen en el barrio según el padrón.

“...considerando los efectos de la industria hotelera solo desde el año 2000, estimo que aproximadamente 1000 apartamentos han sido convertidos en alojamiento para turistas”

Apartamentos turísticos y hoteles

Una vez analizada la oferta de apartamentos turísticos y hoteles por separado, el objetivo de este apartado es cuantificar de forma aproximada el paso de vivienda a alojamiento turístico en su conjunto. El mapa sobre la oferta que existe en el Gòtic es bastante representativo.

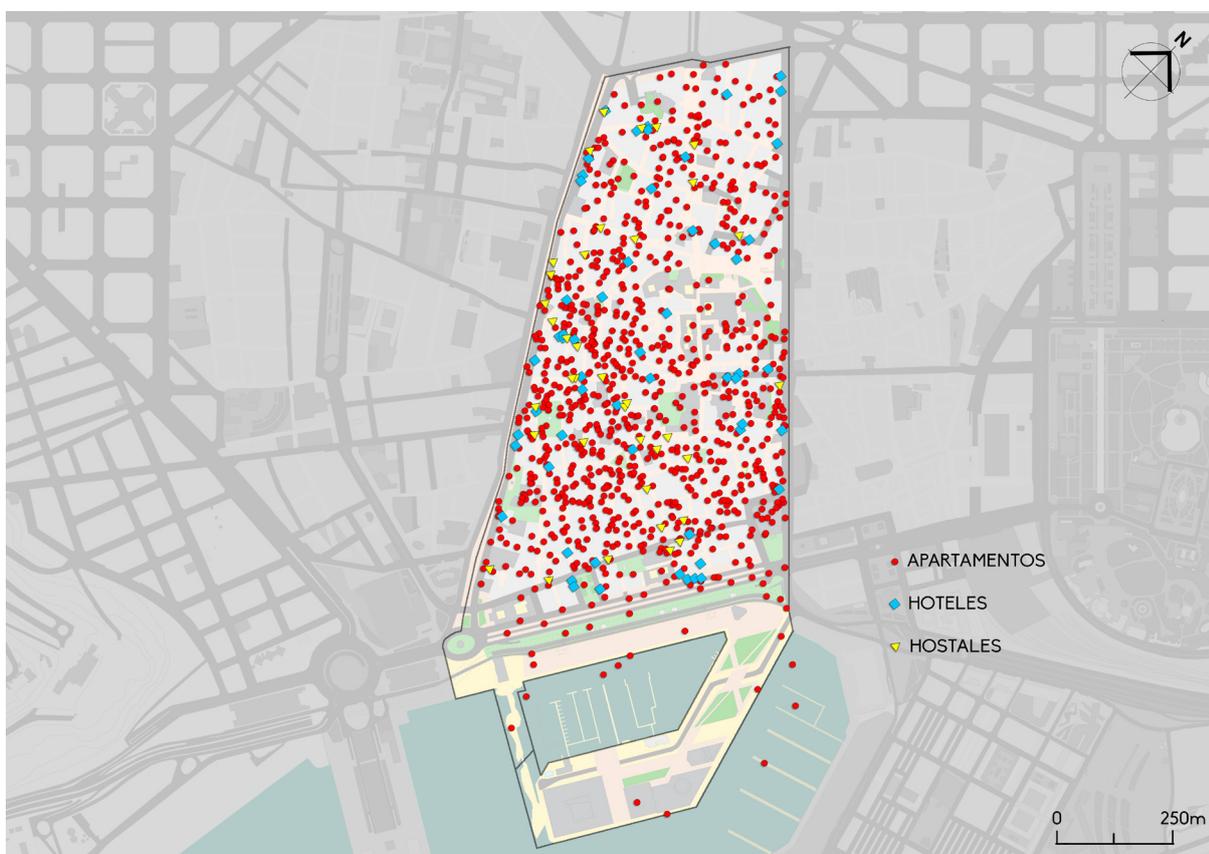


Fig. 17. Oferta de alojamiento turístico en el Gòtic. Fuente: elaboración propia.

He estimado que 1.301 pisos se alquilan a corto plazo a turistas, lo cual representa el 20% de los 6.461 hogares existentes que están registrados en el padrón a junio de 2015. Al mismo tiempo, he estimado que aproximadamente 1000 pisos se han transformado en hoteles solo desde el año 2000. Por lo tanto, el alojamiento turístico en el Gòtic ha suprimido 2.300 pisos del mercado de la vivienda, lo que significa un 35% de las viviendas que actualmente están habitadas. Sin embargo, hay que recordar que el número de viviendas habitadas según el padrón podría ser menor ya que alguien tiene que estar empadronado en los apartamentos alquilados a turistas. En cualquier caso, la tendencia de los últimos

años indica que el crecimiento de apartamentos turísticos y hoteles ha venido acompañado de un progresivo descenso en el número de viviendas habitadas, que desde 2009 ha sido continuo.



Fig. 18. Evolución del número de viviendas habitadas y de las viviendas convertidas en alojamiento turístico. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística y elaboración propia.

Al mismo tiempo, una comparación del aumento de camas para turistas y de la pérdida de población en el Gòtic muestra resultados alarmantes. La pérdida de población es relativa ya que como comenté el descenso brusco que muestra el padrón está relacionado con la baja por inscripción indebida de miles de personas. Sin embargo, en el barrio existe casi la misma cantidad de camas disponibles para turistas que personas empadronadas, hecho que demuestra que el turismo ha desplazado la actividad residencial que en su día tuvo el barrio.

Hoteles y pensiones ofrecen 9.381 camas. No existen datos sobre las camas ofrecidas por apartamentos turísticos, pero una estimación es posible. Considero que cada apartamento ofrece 4 camas. Aunque es cierto que hay habitaciones que solo ofrecen una plaza, también existen pisos convertidos en albergues que ofrecen decenas de camas, con lo que la estimación de 4 es bastante conservadora. Considerando los 1.301 pisos, las camas ofertadas serían 5204, lo que significa que la totalidad de camas disponibles aproximadamente alcanzaría la cifra de 14.585. La población del Gòtic a junio de 2015 es de 15.269, con lo que la proporción de cama por habitante realmente sería de 1/1.04. La tendencia, sin embargo, indica que el barrio podría llegar a tener más alojamiento turístico que habitantes.

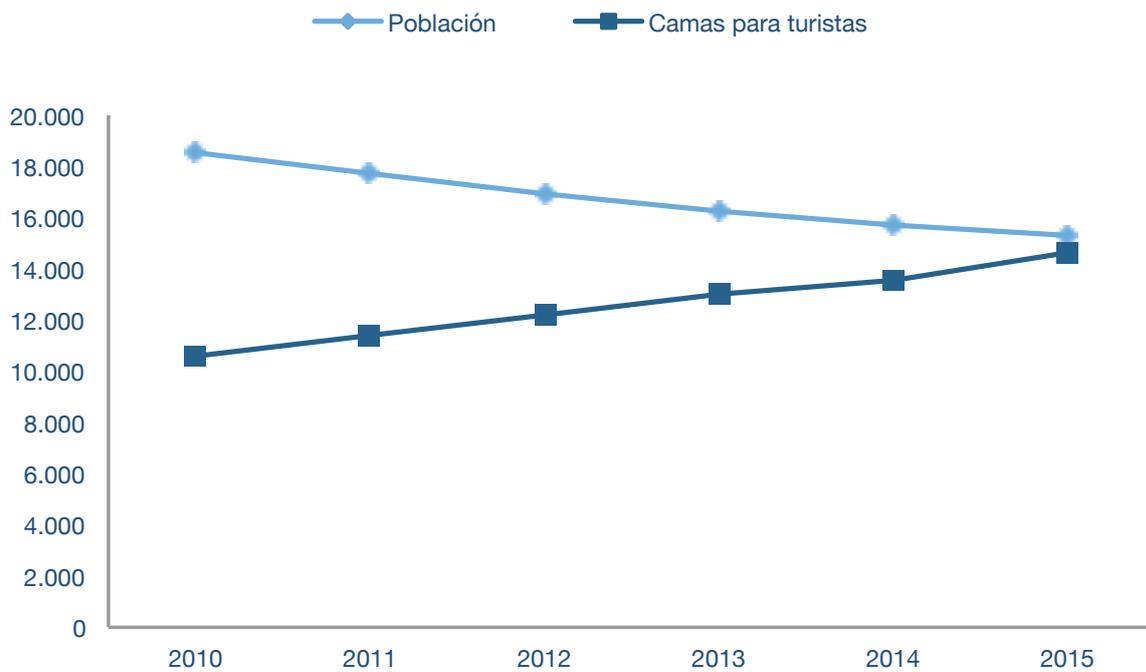


Fig. 19. Evolución en el número de habitantes y de las camas ofertadas a turistas. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística y elaboración propia.

Estos datos solo hacen referencia a población, hogares y a la oferta de alojamiento para turistas. En la vida residencial en su conjunto intervienen otros factores como servicios cotidianos, espacio público o descanso que aquí no son tenidos en cuenta. Sin embargo, si consideramos que el Gòtic es un lugar visitado por miles de personas que no se alojan allí, la sustitución de la vida residencial por el turismo es en realidad mucho más dramática. Por falta de espacio aquí no se hace referencia a los cambios sufridos en el barrio, pero como dije en la introducción hay más vecinos que se están marchando por dichos cambios que por los provocados por el paso de vivienda a alojamiento turístico.



Fig. 20. Densidad camas ofertadas a turistas por habitante en los barrios de Ciutat Vella. Fuente: Ayuntamiento de Barcelona, Departamento de Estadística y elaboración propia.

Alojamiento turístico y desplazamiento de población

Hasta ahora he intentado cuantificar la oferta de alojamiento turístico que existe en el Gòtic. También lo he comparado con otros barrios para mostrar que el Gòtic soporta la mayor carga de la ciudad. El objetivo de este apartado es contextualizar los anteriores datos con la experiencia vivida por los habitantes del barrio y otros vecinos que se han marchado en los últimos años. El tema central es entender la manera por la que el paso de vivienda a alojamiento turístico desplaza y expulsa a la población residente, mientras que al mismo tiempo impide que nuevos vecinos puedan acceder al barrio. Al mismo tiempo, este apartado mostrará que la expansión de la industria turística genera condiciones que únicamente permiten su desarrollo y crecimiento y, en consecuencia, hace cada vez más difícil la reproducción de la vida vecinal. En otras palabras, en el caso de que no se pongan medios para evitarlo, la tendencia de los dos gráficos anteriores no cambiará y el turismo terminará por desplazar la vida residencial. Este apartado se basa en las 56 entrevistas realizadas y en las opiniones de las 220 personas encuestadas.

El proceso de desplazamiento toma diferentes formas y en muchos casos es sutil y pasa desapercibido. En los siguientes párrafos intentaré explicar el funcionamiento de las cuatro formas de desplazamiento que he identificado y que se dan al mismo tiempo: desplazamiento directo; exclusión; presiones por ruido y convivencia; y desplazamiento colectivo.

Desplazamiento directo

Desplazamiento directo ocurre cuando una persona es forzada a abandonar su vivienda de manera involuntaria. En primer lugar, es una forma de expulsión que se da cuando hoteles y apartamentos turísticos son instalados en viviendas con inquilinos, los cuales representan un estorbo para la apertura del negocio. En muchos casos la propiedad recurre al mobbing (amenazas, acoso, subidas drásticas del alquiler, etc.), el cual ha resurgido en el barrio después de su aparición a fines de los 90. En el caso de los apartamentos turísticos, la encuesta muestra que la apertura del 8% de los apartamentos que operan en el Gòtic implicó procesos de mobbing, lo que supone más de 100 casos. En segundo lugar, este proceso no solo afecta a inquilinos, sino que propietarios son forzados a vender sus pisos ante el avance de la industria turística. En los siguientes párrafos detallaré estos dos tipos de casos.

El desplazamiento directo de inquilinos se da sobre todo en la conversión de viviendas en hoteles. La apertura de un nuevo hotel implica la rehabilitación de un edificio degradado y así ha sido en el caso de los 38 hoteles establecidos desde el 2000. Como hemos visto, 24

de estos hoteles eran bloques de pisos. Lo destacable es que en la mayoría de los casos los edificios estaban parcialmente en uso, así que antes de su rehabilitación se da una fase de desalojos y desplazamiento directo. Puede que el caso más sorprendente sea el nuevo hotel que abrirá en la plaza Duc de Medinaceli, ya que en el edificio no había ningún apartamento desocupado, sino que vivían más de cien personas que tuvieron que marcharse. Todos ellos eran inquilinos, muchos de los cuales tenían contratos antiguos. El primer paso de los inversores fue ofrecer una compensación económica para que los inquilinos marcharan. Muchos de ellos aceptaron, pero ninguno pudo permanecer en el barrio debido a la dificultad para encontrar un nuevo alojamiento económico. Sin embargo, cuando el edificio permaneció parcialmente vacío y todavía estaba en uso por varios arrendatarios que no aceptaron la compensación, el siguiente paso de los inversores fue el acoso y la intimidación. En este caso, la historia terminó de manera dramática cuando un inquilino no pudo soportar la presión y se suicidó saltando por la ventana.

“Cabe destacar que en la conversión de vivienda a hotel se usan diferentes estrategias para vaciar la propiedad, pero todas ellas implican una forma de presión por la que el vecino es obligado a irse.”

Las entrevistas y la encuesta realizadas muestran que el caso de la plaza Duc de Medinaceli es paradigmático y no una excepción. Hay pocos casos en los cuales las viviendas estaban completamente abandonadas y desocupadas. Cabe destacar que en la conversión de vivienda a hotel se usan diferentes estrategias para vaciar la propiedad, pero todas ellas implican una forma de presión por la que el vecino es obligado a irse. Al mismo tiempo, esta presión también es ejercida por propietarios ya que edificios vacíos son más fáciles de vender a inversores. En estos casos se dan situaciones de degradación deliberada o subida drástica del alquiler. Una vecina explica que «mi propietario ha triplicado el alquiler y no ha invertido nada en el mantenimiento del edificio. Tiene una oferta de un hotel y está esperando que nos vayamos». Lo remarcable es que, como dice esta vecina, «ellos usan su fuerza para hacernos la vida diaria insostenible».

El desplazamiento directo también afecta a inquilinos que son desalojados para abrir apartamentos turísticos. En el caso de inquilinos con nuevos contratos, en algunas ocasiones son compensados económicamente si aceptan abandonar el apartamento. En otros casos la propiedad simplemente no renueva el contrato. Como explica una propietaria, «yo heredé el edificio de mi madre en 2009. Tengo cinco pisos ahí. Los contratos con los inquilinos terminaban en 2010-2011 por lo que para mí fue fácil deshacerme de ellos». Sin embargo, como he señalado existen más de cien casos en los que el proceso de desalojo ha sido más dramático y violento, sobre todo para inquilinos con contratos antiguos. El acoso y la degradación deliberada es de nuevo una estrategia común como explican varios vecinos. Por ejemplo, una pareja que está viviendo la presión del propietario dice que «esto no es una sustitución natural de vecinos. Esto es una expulsión. Yo lo comparo con Palestina. De repente hay una nueva situación en la que hay fuerzas que empujan para que te vayas». Irónicamente, una

como explica un vecino, « ...cuando los vecinos se fueron marchando y el hotel tuvo la mayoría en la comunidad aprobó una inversión que ningún propietario pudo asumir. Tuvimos que vender. Y como el hotel era el único comprador el precio que nos pagó fue irrisorio».

estrategia normal para acosar a los vecinos es abrir un apartamento turístico en el edificio. Los problemas causados por la convivencia con turistas invitan tanto a propietarios como a inquilinos a irse. Me centraré en esta cuestión más adelante.

El desplazamiento directo también afecta a propietarios que son forzados a vender sus apartamentos. Esto es especialmente importante en casos en los que hoteles tienen la intención de ampliar su tamaño adquiriendo los edificios colindantes, tal como lo permite el Plan de Usos. Generalmente, los hoteles comienzan comprando algún piso de la finca colindante. Una vez dentro, ya forman parte de la comunidad de vecinos y pueden ejercer una presión mayor. Como explica un vecino que vivía en la calle Lledó, «una vez que entran en la comunidad ves que la situación es irreversible. Cuando los vecinos se fueron marchando y el hotel tuvo la mayoría en la comunidad aprobó una inversión que ningún propietario pudo asumir. Tuvimos que vender. Y como el hotel era el único comprador el precio que nos pagó fue irrisorio».

Desplazamiento por exclusión

Desplazamiento por exclusión ocurre cuando cualquier persona no puede acceder a una vivienda. Aunque el desplazamiento directo puede parecer más obvio y visible, el desplazamiento por exclusión generado por la industria turística afecta en realidad a un mayor número de personas. Por un lado, debido al fenómeno de los apartamentos turísticos, cientos de propietarios ya no se plantean alquilar a vecinos. Una propietaria a la que entrevisté afirma, por ejemplo, que gana 3.000 euros al mes por un apartamento de dos dormitorios, mientras que el inquilino que tenía antes pagaba 600 euros. Junto con el impacto de los hoteles, hemos visto que unos 2.300 apartamentos han sido sustraídos del mercado de la vivienda, lo que supone el 35% de las viviendas que actualmente están habitadas en el Gòtic. Por otro lado, esto último intensifica el incremento de los precios del alquiler. Tradicionalmente el precio de la vivienda en el Gòtic fue inferior a la media de Barcelona, sobre todo por la existencia de mucha infravivienda en el Gòtic sur. Sin embargo, desde el 2008 el precio ha aumentado por encima de la media de la ciudad y desde el 2013 el precio en el Gòtic es por primera vez superior a la media de Barcelona.

El desplazamiento por exclusión está generando tres fenómenos. En primer lugar, las personas que han sufrido desplazamiento directo por la apertura de hoteles o apartamentos turísticos no pueden permanecer en el barrio y deben marchar a zonas periféricas. Al mismo tiempo, esto afecta a la generación que está en edad de emanciparse, la cual tampoco

puede encontrar viviendas asequibles en el Gòtic. En segundo lugar, el alza de los precios provoca que solo individuos con altos ingresos puedan acceder al barrio, lo que intensifica el proceso de gentrificación que afecta al Gòtic desde la década de 1990. Como indica el padrón, los nuevos residentes del Gòtic suelen ser profesionales de países del Norte, mientras es el barrio de la ciudad que menos atrae a población nacida en la provincia de Barcelona.

La suma de estos dos procesos es de especial importancia. La salida de población que ha nacido o que ha vivido durante años en el Gòtic y la entrada tanto de personas que están de paso como de nuevos residentes que por diferencias socio-culturales y lingüísticas tardan más en integrarse resulta en el paulatino aislamiento de lo que se considera el «vecino tradicional». El eslogan «el vecino, una especie en peligro de extinción» estaría más relacionado con este proceso que con la pérdida total de población. Las entrevistas a estos dos grupos de población muestran que en la mayoría de los casos no existe mezcla social. De hecho, muchos residentes antiguos ven a los recién llegados como turistas y no como vecinos.

En tercer lugar, la exclusión provocada por la falta de alojamiento asequible es también la causa de diferentes estrategias de supervivencia que, aunque pasan desapercibidas, son de suma importancia para aquellos vecinos que necesitan o desean permanecer en el barrio. En este sentido, la encuesta realizada muestra que el 80% de los inquilinos destinan más del 30% de sus ingresos al alquiler, cuando lo recomendado es destinar menos del 30%. Pero sobre todo, la encuesta muestra que el 31% de los inquilinos destina más del 50%. Las estrategias de permanencia también implican la aceptación de malas condiciones de vida como casas degradadas o insalubres que, como dice un vecino, «es una presión velada. Si exijo cierta mínima calidad el propietario amablemente me dice que si no estoy contento me puedo ir cuando quiera». Al mismo tiempo, compartir piso es una práctica común no solo entre los jóvenes, sino también entre profesionales de mediana edad y familias que subdividen sus casas como única vía para que sus hijos permanezcan en el barrio.

La presión del ruido y la convivencia

El hecho de que apartamentos turísticos operen en edificios de uso residencial se ha convertido en un tipo de presión cotidiana que no hace otra cosa sino reforzar el desplazamiento involuntario de la población. Como he indicado anteriormente, en el Gòtic más del 50% de la población comparte edificio con apartamentos turísticos. El ruido y otros problemas causados por este uso compartido están provocando no solo perturbaciones en el espacio privado, sino que la intensidad y el carácter rutinario de las molestias generan una situación en la que para muchos la «mejor» opción es abandonar la vivienda y cambiar de barrio.

Hay varios tipos de perturbaciones que están generando este abandono progresivo. El más frecuente es el ruido y la incapacidad de descansar durante la noche. La diversión y los tiempos durante las vacaciones son diferentes de los tiempos de la gente que necesita trabajar y se despierta temprano por la mañana. Pero este conflicto se ha multiplicado debido al aumento del turismo joven y de borrachera, lo que significa que jóvenes turistas vuelven al edificio de madrugada cantando y gritando, o también vomitando en el pasillo o, incluso teniendo relaciones sexuales en el rellano, ya que dentro del piso comparten habitaciones con otros amigos. Varios entrevistados explican que a veces los turistas ni siquiera saben en qué piso están y tratan de abrir las puertas de los vecinos. Por ejemplo, una mujer

«en mi edificio 14 de las 20 viviendas eran pisos turísticos. Algunos eran verdaderos albergues. Nuestra vida cambió radicalmente. La noche se convirtió en una obsesión, pero luego tienes que trabajar y no puedes. Decidimos denunciar, pero luego necesitas abogados, dinero, más energía que se te va. Demasiada presión. La vida se había convertido en un infierno.»

explica que «golpean mi puerta de madrugada y mis hijos se despiertan aterrorizados. Llamamos a la policía, y luego quedate levantada por si vienen. No podemos vivir así». Otro vecino que decidió vender su vivienda y cambiar de barrio explica que «en mi edificio 14 de las 20 viviendas eran pisos turísticos. Algunos eran verdaderos albergues. Nuestra vida cambió radicalmente. La noche se convirtió en una obsesión, pero luego tienes que trabajar y no puedes. Decidimos denunciar, pero luego necesitas abogados, dinero, más energía que se te va. Demasiada presión. La vida se había convertido en un infierno».

La coexistencia de usos residenciales y turísticos produce también una presión económica en la que los vecinos no pueden pagar el mantenimiento de un edificio cada vez más utilizado por turistas. El coste de la limpieza, la pintura de las zonas comunes o arreglar los ascensores y escaleras se divide entre los miembros de la comunidad. Esta forma de gestión no ha cambiado aunque los apartamentos turísticos obtengan un beneficio del edificio y hagan un uso excesivo de éste. Y lo más importante, cuando tienen mayoría en la comunidad pueden decidir sobre varias cuestiones, incluidos los gastos de mantenimiento. En este sentido, el crecimiento de estos costes está provocando que varios vecinos tengan que endeudarse por medio de créditos para pagar el mantenimiento del inmueble, lo que implica una presión económica que afecta a una vida cotidiana ya suficientemente alterada. En otros casos no han tenido más opción que vender su vivienda.

Al mismo tiempo, es importante hacer hincapié en que esta conversión de uso residencial a turístico destruye las referencias mediante las cuales las personas controlan su entorno privado. La pérdida de vecinos y su sustitución por usuarios desconocidos causa temores y preocupaciones que afectan a la vida de varios vecinos, especialmente a personas mayores. «Cuando uno conoce a sus vecinos se siente seguro, pero cuando ves muchas personas diferentes en frente de tu puerta no sabes lo que está pasando». Esta falta de control causa, por ejemplo, que muchas personas mayores no salgan de sus casas a menos que parientes o amigos vayan a ayudarles.

Desplazamiento colectivo

Hasta ahora he identificado cómo el paso de vivienda a uso turístico provoca diferentes formas de desplazamiento de población: expulsión directa, imposibilidad de acceder a una

vivienda y presiones cotidianas que empujan a los vecinos a abandonar sus casas y marchar a otro barrio. Por último, en este apartado explicaré otra consecuencia que este paso de vivienda a uso turístico está provocando en el Gòtic y que podríamos llamar desplazamiento colectivo. En última instancia, la proliferación de alojamiento turístico genera un nuevo ambiente que solo permite la reproducción de más alojamiento turístico y, por el contrario, impide la reproducción de la vida residencial. No se trataría de casos individuales de desplazamiento o expulsión de algunos residentes, sino de un problema colectivo en el que la vida entre vecinos tenderá a dejar de existir en caso de que no se pongan límites.

En el caso de los apartamentos turísticos, la reproducción de más alquiler a corto plazo y la dificultad de generar un ambiente idóneo para el alquiler a largo plazo se deben a dos motivos que están relacionados entre sí. En primer lugar, los problemas diarios que los vecinos experimentan por la convivencia con turistas es la causa de un abandono progresivo de las viviendas tal como hemos visto, pero, al mismo tiempo, «espanta» a potenciales vecinos ya que nadie quisiera vivir en un entorno así. Por este motivo, muchos vecinos explican que la apertura de un apartamento turístico tiende a convertir el edificio entero en alojamiento a corto plazo. Una vecina comenta un caso en su calle: «en el bloque había 8 familias, dos por planta. Cuando unos ancianos murieron y a otros se les acabó el contrato, una planta entera pasó a ser apartamento turístico. Los de abajo se fueron cuando se les acabó el contrato porque era una pesadilla vivir ahí y ahora esa planta también son apartamentos turísticos. La misma historia ocurrió con los de arriba y en la última planta quedan dos ancianas que las pobres lo están pasando muy mal. Pero cuando se vayan o se mueran, ¿crees que alguien va a querer vivir ahí? Es la perversión de los apartamentos turísticos. No deja otra opción que no sean más apartamentos turísticos».

En segundo lugar, la expansión del mercado de alquiler a corto plazo provoca que muchos vecinos no tengan otra alternativa sino entrar en el mercado turístico. Por un lado, muchos se ven obligados a vender sus pisos, tal como vimos en el caso de los hoteles. Cuando un grupo de propietarios con los mismos intereses tienen la mayoría en la comunidad de vecinos pueden forzar la situación hasta que el vecino particular se vea obligado a vender su piso a inversores turísticos, los cuales suelen ser los únicos compradores ya que nadie va a vivir en un entorno en el que la vida «normal» es imposible. Por ejemplo, un ex-vecino explica que cuando fue a quejarse de los problemas que causan los alquileres a corto plazo en su edificio, la respuesta que recibió fue «si te molesta tanto podrías comprarte tu piso». Y como él afirma «fue una oferta tentadora. Ves que aquí no puedes vivir, y que los precios de la vivienda en otros barrios descendieron con la crisis. Así que nos fuimos y ahora es un piso turístico».

“muchos vecinos explican que la apertura de un apartamento turístico tiende a convertir el edificio entero en alojamiento a corto plazo... ¿crees que alguien va a querer vivir ahí? Es la perversión de los apartamentos turísticos. No deja otra opción que no sean más apartamentos turísticos».”

Esta reproducción del fenómeno en forma de bola de nieve también se da en el caso de los hoteles. Hay algunas zonas como el Passeig de Colom, plaza Duc de Medinaceli o carrer dels Sagristans en donde hay más hoteles que edificios de viviendas. Muchos de estos hoteles se han ampliado en los últimos años gracias a que adquirieron viviendas adyacentes como hemos visto. Pero además, como dice un vecino «¿Si alguien busca un apartamento para vivir, crees que van a comprar un apartamento en un mar de hoteles? Nadie va a cometer ese error. Los hoteles se expandirán y tú desaparecerás. Además, todas las tiendas han cambiado y los usuarios del hotel no generan ninguna relación con el vecindario. ¿Vivirías en un lugar como este?».

El desplazamiento colectivo debe ser contemplado como la consecuencia final de un proceso en el que todas las formas de desplazamiento identificadas en este apartado se dan al mismo tiempo. Es un proceso progresivo en el que la expulsión directa, la exclusión por la falta de vivienda asequible, el ruido y la imposibilidad de convivir, el hecho de que los vecinos son vean forzados a vender sus casas, y el hecho de que potenciales residentes no contemplen la idea de mudarse a un ambiente en esas condiciones únicamente permite la perpetuación del fenómeno mientras que hace cada vez más difícil la reproducción social. Como he indicado anteriormente, aquí solo me refiero al problema de la vivienda. Hay que señalar, sin embargo, que el turismo ha transformado profundamente el comercio y el uso del espacio público, y como resultado el Gòtic está dejando de ser un barrio para pasar a ser una zona turística. Esto último potencia aún más el desplazamiento colectivo y la imposibilidad de vivir en tales condiciones.

Conclusiones

En este informe he señalado cómo el paso de vivienda a uso turístico provoca procesos de desplazamiento de población. Es importante remarcar, sin embargo, que estos procesos no son nuevos en el Gòtic ni en otras tantas áreas de Barcelona, sino que están siendo acelerados por la industria turística. El barrio ya vivía un proceso de gentrificación desde la década de 1990 en el que residentes de bajos ingresos sufrían procesos de desplazamiento ante la llegada de nuevos residentes con mayor posibilidad de consumo. Es en este contexto donde apareció el mobbing, la expulsión directa o la imposibilidad de acceder a una vivienda asequible. El turismo potencia estos procesos, haciéndolos más visibles y dramáticos.

Por lo tanto, el problema no es el turismo en sí mismo, sino la especulación inmobiliaria, la liberalización del mercado del alquiler y, en última instancia, el triunfo de una opción ideológica según la cual el libre mercado crea riqueza y satisface las necesidades de la sociedad. Es importante entender, además, que este problema de fondo no es una reacción espontánea o natural del mercado, sino que es el resultado de decisiones políticas tomadas por individuos.

En consecuencia, las medidas para controlar el proceso de desplazamiento deberían reducir el alojamiento turístico pero, sobre todo, deberían ir encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda. Es paradójico el hecho de que las políticas liberalizadoras y de libre mercado hayan sido tomadas de Estados Unidos y Reino Unido, pero en el camino se ha obviado que tanto Nueva York como Londres disponen de diferentes mecanismos de redistribución para reducir las desigualdades que la liberalización del mercado de la vivienda genera. Mientras que en Ciutat Vella la vivienda social no llega al 1%, en barrios céntricos de Londres alcanza el 25%, y ha sido la única manera de evitar el desplazamiento de miles de vecinos. Además, el Reino Unido cuenta con ayudas para el alquiler en función de la renta familiar, de manera que todas aquellas personas que cobren el salario mínimo o menos reciben una ayuda. Nueva York, por ejemplo, aplica desde hace varias décadas políticas de control del alquiler, con indicadores para precios máximos según las condiciones de la vivienda. También aplica un programa de estabilización de precios con ayudas fiscales para propietarios que no suban o bajen el precio del alquiler. El control del alquiler también existe en Francia o Alemania, donde tanto «rentas de usura» como el abandono intencionado de la vivienda se consideran un crimen.

En el Gòtic, una regulación del libre mercado y políticas para facilitar el acceso a la vivienda deberían ir acompañadas de un decrecimiento de la oferta de alojamiento turístico. El hecho de que exista más oferta de alojamiento turístico que habitantes rompe por completo el tejido vecinal y es un elemento más que conduce al desplazamiento colectivo, o a la imposibilidad de concebir el barrio como un lugar para vivir. En el caso de los apartamentos turísticos, este decrecimiento no es difícil de conseguir ya que aproximadamente el 85% de la oferta no tiene licencia. La regulación debería ir encaminada hacia este fin, y no simplemente conseguir que los apartamentos turísticos paguen impuestos.

“El problema no es el turismo en sí mismo, sino la especulación inmobiliaria, la liberalización del mercado del alquiler y, en última instancia, el triunfo de una opción ideológica según la cual el libre mercado crea riqueza y satisface las necesidades de la sociedad. Es importante entender, además, que este problema de fondo no es una reacción espontánea o natural del mercado, sino que es el resultado de decisiones políticas tomadas por individuos.”