

EL ANÁLISIS EL AUGE DE LOS PISOS TURÍSTICOS

El riesgo del 'nuevo turismo'

'Gentrificación' Expertos de UNIR alertan de la pérdida de «esencia» en las ciudades

V. DUCRÓS

En La Rioja tres de cada diez plazas de alojamiento para visitantes son viviendas turísticas. En total se registraron 1.417 alojamientos de esta índole en 2023. Pero el auge de este tipo de turismo ha abierto el debate sobre la necesidad de regular esta clase de pisos y ha puesto en jaque a vecinos, asociaciones y ayuntamientos.

La manera de viajar se ha democratizado, de modo que se han abaratado costes en paquetes vacacionales y en billetes de avión, pero también ha cambiado el modo en el que se viaja, con la irrupción de plataformas de alquiler vacacional y pisos turísticos. Así, se ha convertido en algo necesario conciliar la explotación de este tipo de viviendas con un modelo urbano sostenible y que respete la convivencia social.

«Todos queremos que vengan turistas; el turismo tiene un impacto positivo, pero también negativo. Y cuando este último es mayor que los beneficios que reporta, existe rechazo», expone Ramón Adillón, docente del Máster en Formación Permanente en Revenue Management en UNIR, que ve necesario hacer un análisis exhaustivo de su rentabilidad. Por un lado, se habla de la mayor distribución de la riqueza que da el turismo. «Esos propietarios de pisos turísticos tienen otras fuentes de ingresos, pero en determinados destinos hay organizaciones que han conseguido hacerse con casi toda la oferta de alquiler vacacional, por lo que esa distribución de la riqueza no se aplica».

Un decorado

Adillón alerta del peligro de que habitantes de determinados barrios y ciudades queden desplazados, a causa del aumento del precio del alquiler y venta de inmuebles, y las ciudades vayan cambiando. Pone el ejemplo de Venecia, donde atracaban megacruceros y «desembarcaban hordas de turistas que terminaron desplazando al residente local, porque era imposible hasta caminar». Algunas ciudades, señala interpellando al término «gentrificación», se han convertido «en una especie de decorado que por las noches se vacía y donde el comercio tradicional se sustituye por cafeterías. Se ha perdido un poco la esencia de lo



Pintada antiturística en Barcelona. AFP

que es una ciudad». En cuanto a las viviendas turísticas, subyace el atractivo económico. «Como alquiler normal saco una determinada cantidad al mes, pero si la pongo como alquiler turístico gano mucho más», aunque eso suponga más limpieza y mayor gasto para acondicionarla.

A todo ello, se suman, en los casos de que los pisos turísticos estén situados en bloques de viviendas, habituales problemas de ruidos y fiestas. «Hay que conciliar muchos intereses en torno a ellos. Ahí está la clave», explica Luis Cerdá, docente del Double Grado de ADE y Marketing de UNIR.

Cerdá aboga por una regulación, ante la presencia de pisos turísticos ilegales, «no solamente por poner trabas, sino para garantizar los negocios avalados y que se evite el intrusismo». En esa línea también se posiciona Adillón, apostando por normativas, que ya existen en otras ciudades, que limitan la ubicación de esos pisos a bloques completos o a que cuenten con entradas independientes.

LA FRASE

Ramón Adillón
Docente en UNIR

«Si el impacto negativo del turismo es mayor que el beneficio que aporta, causa rechazo»

Decisiones técnicas para que un destino no muera de éxito

V. D.

LOGROÑO. Ramón Adillón ha publicado un estudio en el que aplica el 'modelo de diamante', para realizar un diagnóstico lo más objetivo con el fin de evitar el sobreturismo y «que no sea una decisión política,

sino técnica». Entre esas cuestiones que deberían valorarse estarían la capacidad de carga, es decir, la capacidad para poder acoger visitantes. «El exceso de turistas puede afectar, incluso, a la calidad de su propia experiencia como turista y hacer que ese destino muera

de éxito; que no quieran volver». También la estacionalidad, hacer una correcta gestión de la demanda y acciones de gestión del destino. Proteger, en todo caso, un turismo sostenible que aporte en torno al 10% del PIB de la región, da empleo a más de 12.000 personas y es un sector que cuenta con más de 2.000 empresas.

Adillón destaca que «desde Segittur (Sociedad española

dedicada a la gestión de la innovación y de las tecnologías turísticas) se están impulsando los destinos inteligentes, que con el uso de la tecnología —un móvil, por ejemplo— puedes detectar y monitorizar los flujos de personas y en tiempo real ver qué afluencia tiene un determinado lugar y su gestión, incluso, destinos alternativos. Es lo que tienen ya implantadas algunas ciudades».

Ramón Adillón
Docente de UNIR

En busca de un modelo que sea sostenible y responsable

V. D.

LOGROÑO. Luis Cerdá recuerda que existe una normativa general en casi toda España en relación con lo que se consideran viviendas de uso turístico. No obstante, no existen demasiados estudios que reflejen su

impacto social y económico en las ciudades. «Casi todos los impactos tienen que ver con la necesidad de conciliar y que se garanticen esos estándares de convivencia entre turistas y residentes», apunta.

Algunos se centran en lo económico, «con gastos en estan-

cia, no solo el importe del alquiler, sino que quienes usan pisos turísticos gastan más, por un consumo mayor en restaurantes, cafeterías y gastronomía y también en el comercio de proximidad». Pero no hay que obviar los posibles impactos negativos, más allá de los sociales y económicos, que obedecen a causas ambientales, como un consumo energético mayor. «Es una cuestión

que también habría que poner en el balance», propone Cerdá. «Habría que tratar de buscar un modelo de desarrollo turístico que no solamente sea sostenible, sino hasta cierto punto responsable», en gran medida, en el centro de las ciudades, «donde se pone más de manifiesto ese boom», incide. Para lo que ve necesario que los ayuntamientos «tengan cierta capacidad de decisión».

Luis Cerdá
Docente de UNIR