

GENTRIFICACIÓN Y TURISMO URBANO. ¿CÓMO SE ARTICULAN?

Miriam-Hermi Zaar
Universidad de Barcelona
miriamzaar@gmail.com

Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan? (Resumen)

El proceso de turistificación de las ciudades y las políticas de incentivo a las inversiones inmobiliarias extranjeras han supuesto nuevas lógicas urbanísticas, todas ellas asociadas a la gentrificación. Para ello, ha sido fundamental el aumento de la demanda del alquiler turístico y la actuación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIS) que en el afán de incrementar sus beneficios han impulsado profundos cambios en la morfología urbana y social de los barrios centrales en las ciudades turísticas, desplazando a sus vecinos, privatizando y masificando los espacios públicos, desconfigurado su auténtica imagen.

Palabras clave: gentrificación, turismo urbano, especulación inmobiliaria, turistificación de las ciudades, desplazamiento vecinal.

Gentrification and urban tourism. How are they articulated? (Abstract)

The process of turistification of the cities and the policies of incentive to the foreign real estate investments have supposed new urbanistic logics, all of them associated to the gentrification. To this end, have been fundamental the increase in the demand for tourist rental and the action of the Real Estate Investment Trust, which in the eagerness to increase their advantages, have impulse profound changes in the urban and social morphology of central districts in the tourist cities, displacing their neighbours, privatizing and massifying public spaces, unconfigured their authentic image.

Key words: gentrification, urban tourism, real estate speculation, turistification of cities, neighborhood displacement.

Recibido: 10 de noviembre de 2018
Devuelto para correcciones: 15 de noviembre de 2018
Aceptado: 10 de diciembre de 2018

En las últimas décadas el flujo turístico ha experimentado un significativo incremento. El espacio urbano, más específicamente los barrios centrales de muchas ciudades, se ha transformado en escenario y objeto de consumo de millones de turistas, razón por la que han sufrido importantes cambios en su morfología y en su estructura socioeconómica. Para ello han sido decisivas la elaboración de políticas de incentivo al turismo y la actuación de los agentes económicos que han transformado esta actividad en un medio por excelencia para absorber el excedente del capital.

Como consecuencia de esta nueva dinámica, el proceso de gentrificación, fomentado por el incremento de la demanda de alojamientos turísticos y otras actividades asociadas al turismo, ha dejado importantes huellas que ponen de manifiesto los impactos socio territoriales que estos barrios han sufrido, entre ellos la reducción de la población, la saturación del espacio público y la pérdida de identidad.

El objetivo de este texto es reflexionar sobre cómo se relacionan y se articulan el turismo urbano y el proceso de gentrificación a partir de recursos disponibles en Internet: artículos científicos y periodísticos e informaciones obtenidas en diferentes páginas Web. Para ésto nos proponemos analizar espacial y temporalmente la coyuntura en la que se ha desarrollado el proceso de turistificación de las ciudades, y como éste ha impulsado el fenómeno de la gentrificación y las externalidades negativas que el mismo implica para la estructura social y espacial de los barrios céntricos.

Partimos de la hipótesis que, si el proceso de gentrificación por sí solo obliga a una relectura de lo urbano, particularmente de la forma como se reconstruyen los espacios centrales de la ciudad, como afirma Loretta Leeds y sus colaboradores, el hecho de que esté asociado a la turistificación de las ciudades hace que esta dinámica se acelere y que su magnitud abarque áreas más amplias, motivo por el que afecta a un mayor número de residentes.

Hemos estructurado el texto en cuatro apartados. El primero comprende una reflexión teórica sobre la gentrificación, en la que se resaltan sus conceptos y las implicaciones que ha adquirido con el paradigma neoliberal. El siguiente apartado expone los principales procesos que impulsaron el fenómeno de turistificación de las ciudades con el objetivo de garantizar a diversos sectores económicos la expansión de oportunidades que le han posibilitado el aumento continuo de su plusvalía. A continuación, se examinan los estrechos vínculos que existen entre los procesos de turistificación y gentrificación y los impactos socio territoriales de éstos en las principales ciudades españolas y europeas a medida que el número de visitantes ha ido incrementándose, entre ellos la vivienda, la fuerte presión en el espacio público y la desconfiguración de muchos barrios. Concluimos haciendo hincapié en la necesidad de que las instituciones públicas aprueben normativas que defiendan los derechos de los ciudadanos ante el capital inmobiliario y turístico.

Factores de la gentrificación

La gentrificación, uno de los resultados de gestión urbanística, contempla un abanico de singularidades, una variedad de formas y lugares. Aun así, existe consenso de que se trata de un fenómeno urbano que comprende la renovación de barrios centrales degradados, y en los que las clases populares autóctonas son desterritorializadas de su entorno y de su modo de vida y reemplazadas por grupos con mayor capacidad económica y cultural y/o, más

recientemente, por una población flotante, caracterizada básicamente por turistas. Para ello coadyuban, principalmente, las políticas urbanísticas y la particular motivación que el barrio provoca en los grupos inversores vinculados al mercado inmobiliario.

Según Neil Smith, se entiende por gentrificación el proceso por el que los barrios centrales de las ciudades, que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la clase media, y que por esta razón se transformaron en barrios humildes o degradados, están convirtiéndose en áreas de moda, y por ello despiertan el interés del capital privado local y de grupos de inversión internacionales.

Este proceso se explica, según el mismo autor, “como una consecuencia de la nueva importancia del consumo; representa una nueva geografía urbana para un nuevo régimen social de consumo”¹ vinculado a la postmodernidad, y cuyas prácticas ocupan, de acuerdo con Luis Enrique Alonso “el eje fundamental del proceso de articulación entre la producción y la reproducción social”².

En lo que se refiere al análisis de la gentrificación, Neil Smith afirma que:

Resulta excesivamente limitado explicar la gentrificación únicamente de acuerdo con las preferencias del gentrificador, ignorando el papel de los constructores, los promotores inmobiliarios, los dueños de las propiedades, los prestamistas, las agencias gubernamentales, las inmobiliarias —los gentrificadores en tanto productores. Una teoría más amplia de la gentrificación debe tener en cuenta tanto la función de los productores como la de los consumidores, y cuando ésto sucede aparece que las necesidades de la producción —en particular la necesidad de generar una ganancia— constituye un incentivo subyacente a la gentrificación más importante que la preferencia de los consumidores³.

Como sostiene Sharon Zukin, cuando los promotores inmobiliarios se dieron cuenta de las ganancias financieras generadas al ofrecer un ‘producto basado en el lugar’, la gentrificación se expandió rápidamente para incluir una variedad de formas de construcción⁴.

En este escenario, la economía cultural y su fuerza laboral creativa, asociada en gran parte a la demanda de los *yuppies* (*Young Urban Professionals*) ha contribuido a los procesos de reestructuración socioespacial de las áreas céntricas de las ciudades. Para el desarrollo de proyectos a gran escala en áreas anteriormente descuidadas, y dirigidos a la conversión de antiguos edificios en inmuebles de primera categoría, el negocio inmobiliario involucra a profesionales creativos como usuarios temporales de los mismos, una práctica que a menudo mejora la “comercialización” de los proyectos en términos de valor simbólico⁵.

¹ Neil Smith, 2012, p. 102-103

<<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>>.

² Luis Enrique Alonso, 2004, p. 7 <<http://red.pucp.edu.pe/ridei/files/2011/08/01.pdf>>.

³ Neil Smith, 2012, p. 110.

⁴ 1991, p. 193 *apud* Mark Davidson y Loretta Lees, 2010, p. 396

<<https://wordpress.clarku.edu/mdavidson/files/2012/02/Davidson-Lees-2010-New-Build-Gentrification.pdf>>.

⁵ Para profundizar este análisis véase Stefan Krätke, 2012, capítulo 9, p. 138-149

<[https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20\(3238\)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf](https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20(3238)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf)>.

Asimismo, el proceso de gentrificación es resultado de las políticas neoliberales, como indican Neil Smith, David Harvey, Peter Hall, Horacio Capel, Mark Davidson, Loretta Lees, Daniel Hiernaux, Carmen Imelda González, Jorge Sequera, Antoine Casgrain, o Michael Janoschka entre otros; y que al impulsar la creación de nuevas geografías urbanas bajo el paradigma capitalista supone inevitablemente desplazamiento y desposesión, como horrorosa imagen especulativa de la absorción de capital excedente mediante el desarrollo urbano⁶.

Fue a partir de finales de la década de 1950 e inicios de la de 1960 que el proceso de gentrificación se consolidó y se difundió en muchas ciudades. La socióloga Ruth Glass, en su estudio sobre un barrio londinense publicado en 1964, fue quién asoció esta coyuntura a los hábitos de la alta burguesía inglesa (*gentry*) de poseer una vivienda en la ciudad, aunque residiesen en el campo. La definió así:

Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas —dos habitaciones arriba y dos abajo— fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría⁷.

¿Qué ha cambiado en las últimas décadas?

Con la implantación del paradigma neoliberal este fenómeno avanzó sistemáticamente y se expandió a escala global. Según Neil Smith,

Desde la década de los setenta la gentrificación ha dejado de ser un proceso fragmentado y más o menos marginal dentro del mercado de vivienda para convertirse en una política sistemática y deliberada del desarrollo urbano a gran escala. La gentrificación se ha profundizado como estrategia global de construcción urbana que abarca no solo el mercado residencial, sino también los sectores de ocio, comercio, empleo y economía cultural. También se ha extendido geográficamente por todo el mundo, desplazando a cientos de miles de residentes pobres o de la clase trabajadora. En tanto que estrategia urbana generalizada, la gentrificación vincula los intereses de gestores urbanos, promotores y propietarios, e incorpora también a los empresarios y a las instituciones culturales y educativas que necesitan una fuerza de trabajo profesional⁸.

El hecho de que los proyectos de gentrificación sean producidos en masa, comercializados en masa⁹ y consumidos en masa, en casi todos los rincones del globo demuestra que el fenómeno de la gentrificación se ha convertido en la vanguardia del capitalismo urbano neoliberal.

⁶ David Harvey, 2013, p. 39 <https://cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES_REBELDES.pdf>.

⁷ Glass, 1964, p. xviii, *apud* Neil Smith, 2012 [1996], p. 77

<<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>>.

⁸ André Holm. Entrevista con Neil Smith. La gentrificación y la ciudad revanchista, 2009

<<http://www.ladinamo.org/ldnm/articulo.php?numero=29&id=737>>.

⁹ Davidson y Lees, 2005 y 2010.

<https://www.researchgate.net/profile/Loretta_Lees/publication/23539564_New_Build_%27Gentrification%27_and_London%27s_Riverside_Renaissance/links/56f3080a08ae95e8b6cb48d0/New-Build-Gentrification-and-Londons-Riverside-Renaissance.pdf?origin=publication_detail>;

<<https://wordpress.clarku.edu/mdavidson/files/2012/02/Davidson-Lees-2010-New-Build-Gentrification.pdf>>.

En esta nueva dinámica han tenido protagonismo varios procesos. Por una parte, la expansión económica global de los años 1980; la reestructuración de las economías nacionales y urbanas de los países capitalistas desarrollados hacia el sector servicios, el ocio y el consumo; y la emergencia de una jerarquía global de ciudades a escala mundial, nacional y regional¹⁰.

Por otra, ha sido fundamental la mayor volatilización del capital, su internacionalización y fusión, la desregularización de los mercados y su financierización, la privatización de empresas estatales, la desconcentración industrial y la desindustrialización de ciudades importantes del mundo capitalista. A éstas, según Harvey, apenas se dejó otra opción que competir entre sí como centros financieros, de consumo y de entretenimiento¹¹, lo que ha propiciado que los suelos urbanos hayan pasado a ser controlados por fondos de inversión e incorporados al mercado inmobiliario, el activo más rentable de los últimos años¹².

Igualmente coadyuvó un abanico de innovaciones que creó un vasto dominio de posibilidades cambiantes con el objetivo de aumentar la rentabilidad del capital, como la fluidez instantánea de la comunicación y de la información, condiciones que permitieron a grandes ciudades ocupar una posición estratégica en el sistema global de redes de finanzas y de sectores especializados, vinculados a la tecnología y la gestión. La actividad financiera pasó a funcionar como uno de los servicios a la producción, a la innovación, la redistribución e internacionalización de las actividades económicas, que han sido clave en la concentración y al mismo tiempo la dispersión y fragmentación de la urbanización.

Para ello, el avance y consolidación de la internacionalización de los flujos financieros, ha sido fundamental, como señala Manuel Castells:

En 1980, los flujos financieros internacionales que afectaban a las economías de los siete principales países no representaban, en ninguno de estos países, más del 10% de su producto bruto. A mediados de los noventa, en seis de esos siete países, el valor de los flujos financieros internacionales superaba con creces el valor del producto bruto de sus economías, y en Japón, la excepción, alcanzaba el 75%¹³.

Además, en la segunda mitad del siglo XX hubo una pronunciada transformación en la composición de la inversión extranjera directa. Mientras que, en la década de 1970, esta estaba ampliamente concentrada en la industrialización de materias-primas y producción de recursos básicos, en la década de 1980 se orientaba principalmente a la industria de tecnología intensiva y al sector servicios. Hacia mediados de la década de 1980, alrededor del 40% del stock de inversiones directas en el exterior a nivel mundial estaba en servicios, en comparación con un 25% en inicio de los 1970 y menos de 20% a principios de la década de 1950¹⁴.

En esta coyuntura, las grandes corporaciones adoptaron una orientación cada vez más financiera, aunque, tal y como ocurrió en el sector automovilístico, estuvieran insertas en la producción. Desde 1980 aproximadamente, ha sido habitual que las corporaciones diesen

¹⁰ Saskia Sassen, 1999.

¹¹ Harvey, 2004, p. 113 <https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Harvey-D_1990_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf>.

¹² Miriam Zaar, 2018 <<http://www.ub.edu/geocrit/Sociedad-postcapitalista/MiriamZaar.pdf>>.

¹³ Manuel Castells, *El País*, 29/7/1997 <https://elpais.com/diario/1997/07/29/opinion/870127203_850215.html>.

¹⁴ Saskia Sassen, 1999, p. 62.

cuenta de pérdidas en la producción compensadas a través de las ganancias obtenidas mediante operaciones financieras de todo tipo, desde crediticias y de seguros hasta la especulación en mercados de futuros y de divisas inestables. Las fusiones realizadas a través de los diversos sectores de la economía unificaron la producción, la comercialización, los activos inmobiliarios, y los intereses financieros en formas nuevas que originaron conglomerados empresariales diversificados¹⁵.

En este nuevo paradigma de acumulación y reproducción ampliada del capital, fuertemente asociado a lo que se denomina ‘compresión tiempo-espacio’, la gran movilidad del capital establece una base que, además de las estructuras, implica un intrincado entramado de flujos y redes (materiales e inmateriales) que actúa a múltiples escalas, sin que para ello se establezca una división territorial precisa, mediante la que se podría discernirlas y delimitarlas. Se instituyeron nuevas dinámicas mediante las que, para asegurar una contigüidad territorial, se reemplazan o se homogeneizan las antiguas relaciones sociales y económicas, desencadenando un nuevo proceso espaciotemporal en el que nuevos elementos más o menos interdependientes y en algunos casos contradictorios, se presentan cada vez más asociados, y formando parte de un movimiento continuo indisociable¹⁶.

Es por este motivo que, más que nunca, las “fuerzas productivas no pueden definirse únicamente por la producción de bienes o de cosas en el espacio”, mas también por la producción del mismo espacio¹⁷.

La ciudad ha sido una inmensa fuente de obtención de beneficios acumulados por los diferentes agentes urbanos y también ha estimulado la generación de excedentes que han favorecido la expansión hacia otras actividades, diversificando las opciones y las fuentes de producción de estos¹⁸.

Se trata de un proceso, cuyo origen nos remite a las regiones industriales tradicionales de Estados Unidos (Baltimore, Boston Pittsburg, Filadelfia) y Gran Bretaña de los años 1980, al que Peter Hall, define como “la fórmula mágica de la revitalización urbana”, y que estuvo fuertemente vinculado a un nuevo “tipo de colaboración creativa” entre los ayuntamientos de las ciudades y el sector privado. Abarcó desde áreas centrales comerciales degradadas, extensas zonas portuarias obsoletas como los *Docklands* (muelles) de Londres convirtiéndolas en tiendas, bares, restaurantes y hoteles y recuperando viejas zonas residenciales, hasta proyectos a gran escala, en los que se incluyeron, áreas de ocio y culturales, zonas de negocio (como la *Isle of Dogs*), zonas residenciales e incluso nuevas ciudades, como sucedió en Londres y que se ha reproducido en un gran número de áreas metropolitanas implicando la deliberada creación de la ciudad como escenario¹⁹.

Esta reestructuración económica territorial indujo a que las actividades urbanas pasasen a basarse en el sector servicios, y por ende en las actividades turísticas que pasaron a representar un fuerte segmento del Producto Interior Bruto. Los grupos de inversión y sus entidades financieras impulsaron el mercado inmobiliario optimizando ciertos espacios

¹⁵ Harvey, 2005, p. 37 <http://ffy11.uncu.edu.ar/IMG/pdf/breve_historai.pdf>.

¹⁶ Para ampliar el debate sobre el análisis del territorio desde una ‘totalidad dialéctica’, véase Zaar, 2017a <<http://espacoeconomia.revues.org/2981>>.

¹⁷ Lefebvre, 1974, p. 225 <<https://papers.uab.cat/article/view/v3-lefebvre/pdf-es>>.

¹⁸ Capel, 2013, p. 127.

¹⁹ Peter Hall, 1996, p. 354-372.

marginales, convirtiéndolos en áreas céntricas y transformando las ciudades en un amplio mercado de bienes raíces, en el que las grandes corporaciones expanden sus *holdings* y promocionan grandes proyectos arquitectónicos.

En virtud de ello, la organización del consumo y del espacio, a través de la urbanización, se volvió esencial para la dinámica del capitalismo, transformándose en un instrumento por excelencia, para absorber el excedente del capital. Grandes cantidades de capital asociado han sido puestos en movimiento y se ha “creado nuevos paisajes donde el capital circula en formas contradictorias”²⁰, a través de mecanismos en los que las políticas locales y las instituciones públicas se han convertido en medios de una dinámica altamente conflictiva de estructuración global²¹.

Estas prácticas, que se desarrollan a escalas geográficas múltiples y superpuestas, pueden ser ejemplificadas a través de los planes urbanísticos y de los consorcios público-privados, en los que los empresarios y las corporaciones privadas, además de colaborar con las instituciones públicas, adquieren un papel importante en la determinación de políticas sectoriales y en la elaboración de marcos normativos.

En esta coyuntura, los inversores privados actúan decisivamente en la reterritorialización del espacio urbano, a través de la realización de megaproyectos urbanísticos y en la transformación de la morfología de las ciudades postindustriales, e intervienen en los programas de divulgación de la ciudad y de sus atributos, optimizando su imagen internacional y atrayendo un mayor número de visitantes. Así, la movilidad de capital, las actividades financieras e inmobiliarias, la especulación del suelo urbano y gran parte de la ‘industria de la cultura’ están estrechamente vinculadas al turismo urbano²².

Como señala Harvey, imaginar una ciudad a través de la organización de espacios urbanos espectaculares se convirtió en un medio para atraer capitales y gente adecuada²³, o sea, grupos con demandas determinadas.

Por este proceso, en el que se apuesta por lo que Harvey (2013) denomina “urbanización del capital” se ha producido una reconfiguración socioeconómica y territorial de las ciudades, mediante la que, sus nuevos atributos las han transformado en lugares de interés turístico, como centro cultural, de consumo o de placer.

Como explica Dennis Judd, los enclaves turísticos de la ‘ciudad-mentira’ son generalmente incorporados en una textura urbana que se ha convertido en un objeto de fascinación y consumo en sí misma. Están diseñados para regular a sus habitantes a través del control de cuatro aspectos principales de la agenda: el deseo, el consumo, el movimiento y el tiempo²⁴.

Asimismo, el turismo y las ramas de actividades que éste genera han sido considerados decisivos para el desarrollo de las ciudades. Además de centros de competitividad, de gestión

²⁰ Harvey, 2011, p. 137-140.

²¹ Neil Brenner, 2017, p. 65.

²² Como analizan Zaar y Fonseca, 2018 <<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/83207>>.

²³ Harvey, 2004, p. 113 <https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Harvey-D_1990_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf>.

²⁴ Dennis Judd, 2003 <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v29n87/art04.pdf>>.

y de tecnologías de la comunicación y de la información (TIC), las ciudades desarrollan planes urbanísticos y turísticos con el objetivo de incrementar su número de visitantes, como analizamos a continuación.

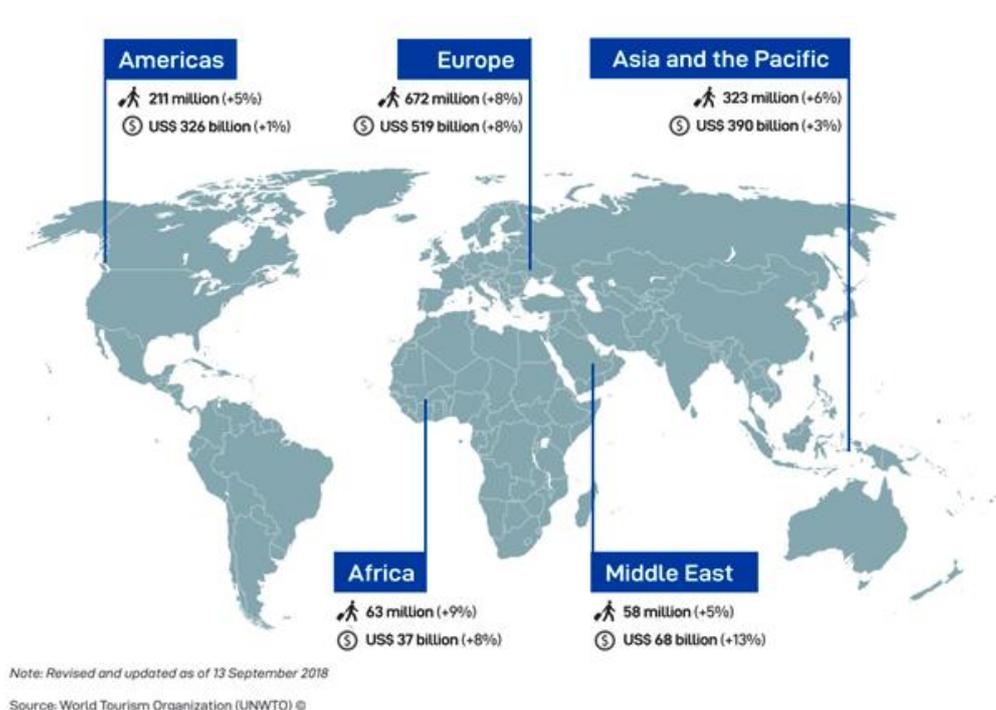
Turismo urbano: el proceso de turistificación de las ciudades

Se puede afirmar que el origen del turismo de masas está asociado al avance de las conquistas laborales que caracterizaron el período keynesiano, al aumento del poder adquisitivo, a la reducción de la jornada laboral, a la institución de las vacaciones, y a una mayor oferta del transporte aéreo y consecuente reducción de sus precios. Sin embargo, fue a partir de los años 1980 que este fenómeno se volvió global y muchas ciudades comenzaron a recibir un importante contingente de visitantes, por motivos vacacionales, de negocios, de eventos culturales o deportivos.

Con la consolidación e intensificación de esta dinámica, las actividades turísticas pasaron a representar un importante segmento del Producto Interior Bruto de muchas ciudades globales. En 2016, el PIB turístico de Londres alcanzó el 19%, el de Barcelona un 15%, el de París un 8% y el de Madrid, un 7,7%²⁵. En 2017, el turismo representó el 10% del PIB de la Unión Europea.

Este proceso ha sido resultado del importante incremento del turismo internacional, que supuso, entre 2005 y 2017 un aumento interanual del 4,2% de media y con tendencia al alza ya que el incremento de viajeros entre 2016 y 2017 fue del 7%: el 9% en África, el 8% en Europa, el 6% en Asia y un 5% en América y Oriente Medio (figura 1).

Figura 1. Turismo internacional en 2017



Fuente: *Unwto Tourism Highlights 2018 Edition* <<https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>>

²⁵ Hosteltur, 13/11/2018 <https://www.hosteltur.com/113130_turismo-urbano-vive-boom-escala-global.html>.

De los 1.326 millones de turistas internacionales que ingresaron en 2017 en los países de destino cerca de 1.340 mil millones de dólares, el 51% tuvo como destino los países europeos, un 24% el continente asiático, el 16% los países americanos, un 5% el continente africano y un 4% el Oriente Medio²⁶. También ha colaborado a esta coyuntura, el aumento del turismo nacional, que en España aumentó un 3,7 entre 2015 y 2016, y un 6,5% entre 2016 y 2017²⁷.

En este contexto, los destinos urbanos han sido los protagonistas y se han convertido en el motor del proceso de acumulación capitalista. Su impulso ha proporcionado un nuevo *boom* de beneficios, fomentado por la construcción de infraestructuras específicas de servicios que abarcan un abanico de sectores (todo tipo de alojamientos, restaurantes y bares, transportes, un gran número de modalidades de ocio, etc.).

A este crecimiento turístico exponencial contribuyeron varios factores que se transformaron en elementos generadores y acumuladores de riqueza, y dieron paso a la estandarización del mercado a través de un proceso de apropiación, funcionalización y homogenización del entorno. A continuación, analizaremos cinco de estos factores, que creemos han tenido mayor protagonismo:

1. Políticas de estímulo al turismo

La puesta en marcha de políticas de carácter urbanístico de estímulo al turismo y actividades intrínsecas a éste, vinculadas a la remodelación de las infraestructuras (aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y carreteras) y la creación de nuevos íconos turísticos para lo que se impulsó y consolidó la colaboración entre el sector público y privado, ha incidido directamente en el incremento del número de visitantes²⁸.

2. Nuevas modalidades de transporte

También ha contribuido a ello la promoción de paquetes turísticos personalizados asociados a los vuelos *low cost*, cuyas rutas con tarifas más económicas suelen influir en el destino elegido por los visitantes²⁹; y el impulso a los viajes realizados en cruceros marítimos, cuya frecuencia y gran tamaño de los barcos viabiliza la llegada de decenas de miles de *daytrippers* (turistas de un día).

3. Plataformas de alquiler vacacional

Las plataformas *peer to peer* o *p2p*, de alquileres de alojamientos turísticos, como Airbnb, Homeaway, Booking, Tripadvisor, Trivago, Rentalia y la patronal Apartury, se han transformado en protagonistas de las reservas de hoteles de los viajes nacionales e internacionales hacia las ciudades, e impulsado el sector turístico. Se trata de un crecimiento que puede ser ejemplificado a través de su representante “estrella”, Airbnb, cuyo fuerte incremento de búsquedas (ofertas y demandas) entre 2013 y 2017, en algunas ciudades como París y Barcelona ha sobrepasado el 60% y Londres ha llegado al 100%³⁰.

²⁶ International Tourism Trends 2017 <<https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>>.

²⁷ RTVE Informativos 24 horas, 19/4/2019 <<http://www.rtve.es/noticias/20180419/residentes-espana-viajaron-65-mas-2017-gasto-medio-viaje-228-euros/1717460.shtml>>.

²⁸ Para el caso de Barcelona véase Miriam Zaar, 2017b <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1210.pdf>>.

²⁹ Como analizan Saladié, Clavé, Cortés-Gimenez, Young, 2014, para el caso de los aeropuertos de East Midlands y Reus 2014 <<http://www.redalyc.org/pdf/398/39831596014.pdf>>.

³⁰ Kiko Llaneras El País, 4/8/2017 <https://elpais.com/politica/2017/08/03/ratio/1501758419_583704.html?rel=mas>.

Un estudio realizado por el Ayuntamiento de Madrid señala la existencia de una proporción significativa de viviendas de alquiler turístico sobre el censo total de viviendas en varias ciudades españolas, particularmente cuando se trata de áreas centrales como Barcelona (18,80%), Valencia (16,90%), Málaga (9,30%), Madrid (9,08%) y Santiago de Compostela (6,30%) (figura 2).

Figura 2. Proporción de viviendas de alquiler turístico sobre el censo total de viviendas en ciudades españolas



Fuente: Elaborado por la autora a partir de datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid. Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el Distrito Centro, 2018

<[https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05viernes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)>

4. Políticas de estímulo a los inversores extranjeros

Otra dinámica que ha fomentado el turismo es la mayor oferta de alojamientos turísticos, resultado de la adquisición y rehabilitación de edificios situados en zonas céntricas (gentrificación). Se trata de una política de incentivo a las inversiones extranjeras y a los promotores inmobiliarios representados por las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliarias (SOCIMIS), cuya actividad principal es “la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento, bien directamente o bien a través de participaciones en el capital de otras SOCIMIS”³¹. En Europa estas sociedades están agrupadas como *European Public Real Estate Association*, o como *European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles*.

Según datos del diario económico *Cinco Días*, cinco grandes Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMIS) españolas (Merlin Propeties, Colonial, Hispania, Lar España y Axiare) controlaban a finales de 2017, más de 26.000 millones de euros en propiedades en España, un 85% más respecto al administrado en 2016, como resultado de las inversiones en reformas y adquisiciones de agencias inmobiliarias destinadas al alquiler de oficinas, centros comerciales, naves, hoteles y viviendas³².

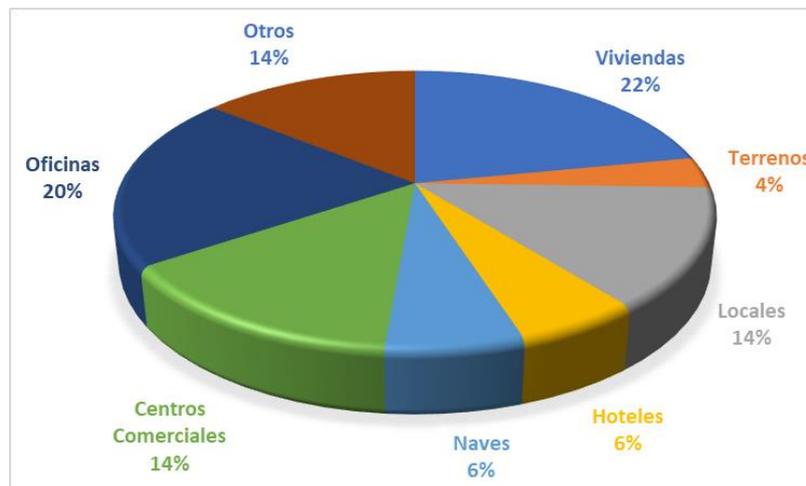
³¹ *El Economista.es* <<http://www.eleconomista.es/diccionario-de-economia/socimi>>.

³² *Diario Cinco Días*, 1/3/2018

<https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/28/companias/1519844126_115416.html>.

En la tipología de inversiones de 2017 de las Socimis, las viviendas se sitúan en primer lugar con el 22%, seguido por oficinas (20%) y centros comerciales (14%) (figura 3). En esta dinámica, estas sociedades acumulaban en 2017 más de una cuarta parte de la compra de viviendas en España, hecho que ha contribuido a la especulación inmobiliaria, jugando con la demanda de alojamientos turísticos³³.

Figura 3. Activos más frecuentes de las SOCIMIS en España en 2017



Fuente: Elaborado por la autora a partir de datos obtenidos en Armabex, Presentación del II Estudio Mercado primario de las SOCIMI <<http://www.armabex.es/presentacion-del-ii-estudio-mercado-primario-las-socimi/>>.

Este proceso también está vinculado a la demanda de los visados Golden Visa o Exprés, que en países como España facilitan la obtención de permisos de residencia a los extranjeros extracomunitarios que adquieran inmueble a partir de 500.000 €, inviertan en activos financieros o compren deuda pública³⁴, una normativa que se extiende a otros países como Portugal, Grecia, Chipre y Malta. La diferencia básica entre estos y otros países es el precio mínimo del inmueble que deben adquirir, el periodo que deben permanecer en el país para obtener el permiso de residencia e incluso la ciudadanía y los posibles beneficios fiscales, como es el caso de Portugal que concede exención de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por diez años. En otros países, como el Reino Unido, la legislación es más estricta, se requiere una inversión de 3 millones de dólares para un permiso de residencia de hasta 5 años y se exige la permanencia en el país durante al menos medio año³⁵, pero con la concreción del Brexit esta normativa puede sufrir variaciones³⁶.

³³ En el segundo semestre de 2016 estos inversores acapararon el 28% de las compras de viviendas en España. Diario Expansión, 5/3/2017

<<http://www.expansion.com/economia/2017/03/05/58bc3b35ca4741c00b8b457e.html>>.

³⁴ Gobierno de España. Residencia para Inversores

<<http://www.exteriores.gob.es/Embajadas/OTTAWA/Documents/Folleto%20ley%20emprendedores%20Inversores.pdf>>.

³⁵ Para ampliar la información consultar <<https://www.bcn-advisors.com/blog/es/golden-visa/>> y <https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/05/04/midinero/1525450395_341550.html>.

³⁶ Se trata de un proceso que el Parlamento Europeo ve con preocupación como señala el documento Visados de oro, valores de la Unión, corrupción y delincuencia

<[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2018/621887/EPRS_ATA\(2018\)621887_ES.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2018/621887/EPRS_ATA(2018)621887_ES.pdf)>

En España, entre 2013-2017 los inversores supusieron el 17,30% de las solicitudes de permiso de residencia, y en Barcelona y Madrid los protagonistas fueron los de origen chino y ruso. Esto ha supuesto un aumento progresivo en la compraventa de viviendas por parte de extranjeros.

En el caso de ciudades españolas concretas como Barcelona, de los aproximadamente 1.100 millones de euros que fueron invertidos en el sector inmobiliario en 2013, 460 millones lo han sido en hoteles de todas las categorías. Esta eclosión corresponde tanto a hoteles de lujo y hoteles *boutique*³⁷ en el centro de la ciudad, como a grandes conjuntos y *resorts* de turismo masificado en la costa catalana.

5. Difusión internacional

También cumple un papel fundamental en la potencialización turística, la imagen internacional de las ciudades y su grado de atracción por parte de las empresas para promover reuniones, congresos y otros tipos de eventos (cuadro 1), lo que impulsa la demanda de alojamientos.

Cuadro 1. Las 10 ciudades preferidas en Europa y Oriente Medio para la realización de reuniones y eventos

<i>Posición</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>
1	Londres	Londres	Londres
2	Barcelona	París	Moscú
3	Berlín	Estambul	Barcelona
4		Ámsterdam	Berlín
5	París	Barcelona	Hamburgo
6	Madrid	Moscú	Viena
7	Fráncfort	Dubái	Estocolmo
8		Berlín	Colonia
9		Madrid	París
10		Colonia	Fráncfort

Fuente: Elaborado por la autora a partir de datos obtenidos en CWT Meetings & Events, la división especializada en reuniones y eventos de la compañía global de gestión de viajes Carlson Wagonlit Travel (CWT), septiembre de 2018 <<http://aegve.org/segun-un-informe-de-cwt-me-londres-seguira-siendo-la-ciudad-europea-preferida-para-reuniones-y-eventos-corporativos-en-2019/>>.

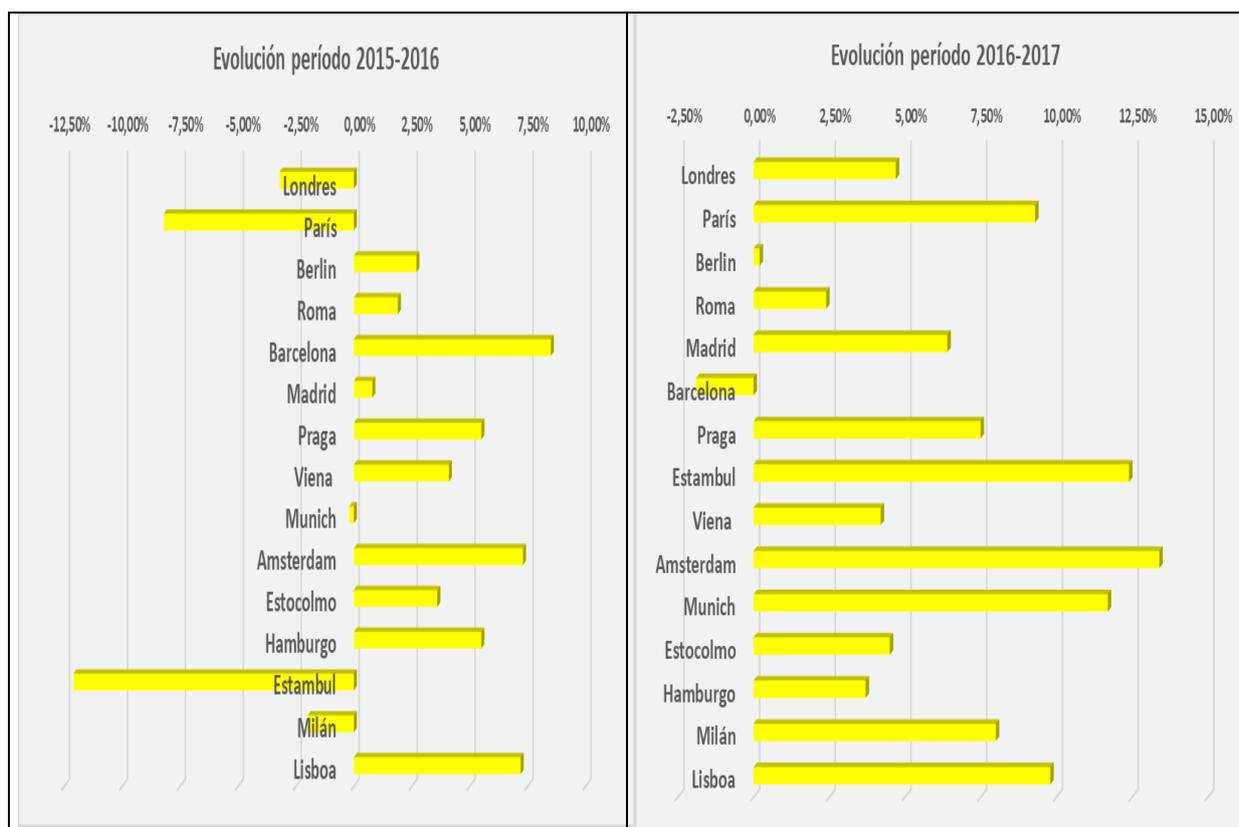
Se trata de una coyuntura que pone de manifiesto de forma contundente la importancia económica del turismo urbano contemporáneo. Las ciudades son el principal destino del turismo europeo, especialmente los lucrativos (¡y por lo tanto muy solicitados!): cortos descansos, congresos y segmentos de convenciones, afirma el presidente de *European Cities Marketing*³⁸.

³⁷ Hoteles singulares, de diseño y servicio personalizado que suelen situarse en los barrios más dinámicos de las grandes urbes.

³⁸ Dieter Hardt-Stremayr, presidente de *European Cities Marketing*, *European Cities Marketing, Benchmarking Reporter*. Edición 2017-2018 <<https://www.europeancitiesmarketing.com/european-cities-marketing-benchmarking-report-2018-shows-the-continuous-growth-of-european-city-tourism/>>.

La preferencia por determinadas urbes, sea con fines vacacionales o profesionales, hace que las ciudades avancen o retrocedan en el *ranking* de las ciudades más visitadas en el mundo (figura 4), e incluso pierden puestos importantes en determinadas clasificaciones. Asimismo, se observa que, a excepción de Barcelona y Berlín, las ciudades con mayor número de pernoctaciones han evolucionado favorablemente en los últimos años.

**Figura 4. Las 15 ciudades con mayor número de pernoctaciones y su evolución (%).
De la 1ª a la 15ª posición**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos obtenidos en <https://www.europeancitiesmarketing.com/european-cities-marketing-benchmarking-report-2017-confirms-the-resilience-of-european-cities/> y <https://www.europeancitiesmarketing.com/european-cities-marketing-benchmarking-report-2018-shows-the-continuous-growth-of-european-city-tourism/>.

Analizados los cinco factores que han coadyuvado al incremento turístico, ponemos como ejemplo las dos ciudades españolas que más han experimentado cambios con este proceso, Madrid y Barcelona.

Con relación a la ciudad de Madrid, el número de turistas se incrementó más de un 16% en los tres últimos años, pasando de 8,4 millones en 2014, a 8,8 millones en 2015, 9 millones en 2016 y 9,8 millones en 2017, éste último período con más de 19 millones de pernoctaciones³⁹, proceso en el que el número de extranjeros reemplazó al turista nacional, en más de un 15% (4,99 millones/4,33 millones).

³⁹ Según datos de Vademécum Turismo Mensual, 2017 <https://www.madrid-destino.com/turismo/estadisticas/>.

Respecto a los turistas que se hospedaron en hoteles barceloneses entre 2005 y 2017, éstos pasaron de 4,2 millones anuales a más de 7,5 millones (7.678.043), en una dinámica en la que, desde 2011 el número de extranjeros ha ido reemplazando al turista nacional, hasta el punto de que en los años de 2016 y 2017 éste representó solamente un 20% del total de visitantes⁴⁰.

En estos dos casos y en otros escenarios urbanos, la turistificación de barrios céntricos suele venir acompañada del proceso de gentrificación como un “fenómeno de reconquista de las áreas centrales y de las zonas consolidadas de las ciudades por el poder económico, particularmente cuando se trata de la apropiación de esos espacios por parte de los agentes inmobiliarios privados y sus operaciones de capitalización de renta del suelo”⁴¹.

Corresponde a un nuevo paradigma económico y territorial Como escribí en otra ocasión, es un orden

en el que el ‘espacio-mercancía’ se sobrepone a los ‘espacios sociales’ en los que se realiza la vida, las políticas de incentivo al proceso de gentrificación en los barrios antiguos de las ciudades han contribuido a expulsar sus vecinos y destruido su ‘urbanidad’, y en su lugar se han creado zonas estrategias que estimulan nuevos usos y estilos de vida vinculados a la industria del consumo, al ocio, al turismo y al beneficio de algunos grupos sociales⁴².

Este es el tema que analizamos a continuación, en el que hacemos hincapié en cómo el crecimiento exponencial de los diferentes servicios que integran la cadena de valor turístico, la actuación de agentes inmobiliarios y las prácticas socio espaciales de los visitantes, han incrementado el proceso de gentrificación y han impactado negativamente en los barrios céntricos a medida que el número de foráneos se ha ido intensificando.

El proceso de gentrificación y sus consecuencias socio-territoriales

Los primeros estudios sobre las consecuencias de la masificación de las ciudades turísticas y la percepción de la población local respecto a los impactos del turismo remontan a 1975, con George Doxey y su teoría de la causalidad entre visitantes y residentes irritados⁴³.

A esta investigación siguieron muchas otras. Algunas de ellas en la década de 1980: el análisis de Richard Butler (1980) sobre el ciclo que comprende la actividad turística y el informe *Statewide Tourism Impact* realizado por el Departamento de Comercio y Desarrollo Económico de Hawai (1989)⁴⁴.

Otros estudios se realizaron en la primera década del siglo XXI, como, entre otros, los ensayos de D. Weaver y L. Lawton (2001) sobre la percepción de los residentes de la franja urbana-rural australiana de Gold Coast sobre los efectos del turismo; las conclusiones de B. Archer y C. Cooper (2002) que sostuvieron que las secuelas socioculturales de las actividades turísticas están asociadas al grado de intensidad de su desarrollo; la tesis sobre la isla de Ibiza (España) elaborada por José Ramón Cardona (2012); y el análisis publicado por Manuel

⁴⁰ Ayuntamiento de Barcelona, 2018 <<http://www.bcn.cat/estadistica/castella/index.htm>>.

⁴¹ Antoine Casgrain y Michael Janoschka, 2013, p. 20.

⁴² Zaar, 2017b, p. 2-3 <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1210.pdf>>.

⁴³ Doxey, 1975.

⁴⁴ Butler, 1980 (2008) y Pearce, 2002.

Ramón González Herrera y Mabel Font Aranda (2013) señalando las consecuencias del turismo sobre dos comunidades cubanas costeras⁴⁵.

Sin embargo, el incremento exponencial de las actividades turísticas y de sus externalidades negativas en los últimos años, han llevado a que, en algunas ciudades, la percepción de los residentes con relación a los turistas haya derivado de una actitud crítica a otra de rechazo, y provocado la movilización ciudadana en favor de otro modelo turístico.

Eslogans como "Barcelona no está en venta", "*Berlin doesn't love you*" (Berlín no te quiere), "*Tourists, Raus*" (Turistas, fuera) "Este barrio no se vende", "My home is not your home" (Mi casa no es tu casa), "*La Barceloneta is a neighbourhood, not a holiday resort*" (La Barceloneta es un barrio, no un resorte de vacaciones), "No a los pisos turísticos" "Tu turismo mata mi barrio", reflejan el descontento de los residentes con relación al actual modelo turístico y llaman la atención de la administración, de los medios de comunicación y también de los turistas.

Esto sucede en un contexto contradictorio y en el que el turismo se traduce como el consumo emocional del lugar. Por un lado, como turistas, calibramos el paisaje en función de su solvencia para remitir a una experiencia o explicar una historia, de su capacidad para garantizar el consumo de una emoción. Por ello las ciudades turísticas se ven obligadas a *parecerse* a la imagen más acorde con ese consumo emocional que el visitante espera encontrar⁴⁶.

Por otro lado, y como resultado del *boom* turístico se han crean nuevas territorialidades. La capacidad de reinventarse de las ciudades turísticas, a través de nuevos símbolos arquitectónicos, culturales o deportivos, ha construido un "escenario armónico y confortable para la mirada del turista"⁴⁷ y, atraído a millones de turistas, pero ha desconfigurado su imagen auténtica, que es la razón primigenia por la que la ciudad se ha hecho conocer mundialmente. De igual modo, la masificación y la banalización del espacio urbano ha reemplazado lo peculiar y lo particular.

Se trata, de un proceso de explotación intensiva del espacio urbano en el que la incorporación de una nueva arquitectura tiende a destruir su configuración original, resultado de un proceso histórico que abarca siglos e incluso milenios⁴⁸.

Asociado a este escenario, el proceso de gentrificación, casi siempre oculto bajo conceptos como revitalización, reurbanización o regeneración, puede resultar muy lucrativo. Tiene la finalidad de transformar áreas o barrios habitados por las clases trabajadoras en zonas de las clases media o media-alta, para su uso residencial o comercial, elemento decisivo en los cambios urbanos y sociales en las ciudades turísticas, cuya morfología urbana y social se reorienta también hacia la demanda de los visitantes.

⁴⁵ Weaver y Lawton, 2001; Archer y Cooper, 2002; Ramón Cardona, 2012; González Herrera y Mabel Font Aranda, 2013.

⁴⁶ Francesc Muñoz, *El País*, 9/8/2015

<https://elpais.com/internacional/2015/08/07/actualidad/1438950084_479140.html?rel=mas>.

⁴⁷ Saida Palou Rubio, 2006 <<http://www.pasosonline.org/Publicados/4106/PS020106.pdf>>.

⁴⁸ Horacio Capel, 2007, y con relación al casco histórico barcelonés y al patrimonio histórico del barrio Poblenou <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-233.htm>>.

En una ciudad turistificada, la gentrificación se intensifica por una serie de transformaciones respecto a las viviendas, actividades comerciales y espacios públicos. La conversión de edificios de viviendas en hoteles u otros alojamientos turísticos, entre los que destacan las viviendas de uso turístico, casi siempre implica el desplazamiento de gran parte de los residentes que son reemplazados por una población flotante, los visitantes.

Respecto a los comercios locales, como los restaurantes tradicionales y otros pequeños negocios que hace una década eran frecuentados por el vecindario, éstos son reemplazados porque no están vinculados al nuevo modelo de consumo. En su lugar, se instalan grandes cadenas nacionales e internacionales de productos de moda y una amplia oferta de comida rápida y *souvenirs* que están a margen de las necesidades vecinales⁴⁹.

Asimismo, los espacios públicos (plazas, calles, aceras cercanas a los restaurantes, bares), se saturan de una muchedumbre de turistas con intereses dispares e incluso discordantes con los de la población residente, lo que puede generar, conflictos y disputas por su utilización.

Como consecuencia de esta coyuntura, los residentes desaparecen de las calles y de las plazas, que son tomadas por oleadas de turistas que se desplazan de uno a otro lugar buscando íconos turísticos.

Desde esta perspectiva, coincidimos con lo que afirman Daniel Hiernaux y Carmen González, respecto al turismo urbano y los espacios de consumo colectivo masivo (material y simbólico). Para estos autores el turista no es solo un “visitante” efímero que recorre espacios, sino un individuo que forma parte de una categoría particular de habitantes que también producen la ciudad día a día, a través de sus prácticas socio espaciales. Sus expectativas con relación a un espacio determinado son recuperadas por los productores de espacios y servicios turísticos que actúan para los turistas, para generar estos signos a lo largo y ancho del espacio⁵⁰.

Se trata de una dinámica en la que, además de producirse una mercantilización del espacio público y conllevar la construcción de íconos de homogeneización, obstaculiza la reproducción de lo cotidiano vecinal y desterritorializa a sus residentes. Una coyuntura que al destruir el tejido social urbano deja paso, según Harvey, a lo “llamativo y lo exagerado, lo efímero y lo pasajero”⁵¹.

Estos son algunos de los procesos impulsados por las políticas urbanas que diseñan la ciudad desde una revitalización al estilo neoliberal, que comprende la jerarquización de hábitos importados de las nuevas clases medias. De este modo, se pueden vincular los procesos de marketing urbano y de rehabilitación con el fortalecimiento de las clases media y media-alta y con la emergencia del capitalismo cognitivo, cuya capacidad intrínseca modifica los significados de espacio y transforma las relaciones de poder establecidas⁵².

⁴⁹ Con en el caso del distrito de Ciutat Vella (Barcelona) analizados por Zaar y Fonseca, 2018 <<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/83207>>.

⁵⁰ Daniel Hiernaux y Carmen González, 2014, p. 56, 59 y 64 <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>>.

⁵¹ Harvey, 2014, p. 268 <<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Diecisiete%20contradicciones%20-%20Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf>>.

⁵² Jorge Sequera, 2013, p. 3 y 4.

En España, tanto en Barcelona como en Madrid, la masificación turística también ha contribuido de modo directo a la subida de los precios de las viviendas de compra y los alquileres. Si comparamos la tasa de revalorización de los inmuebles, tenemos los siguientes datos: mientras en Madrid ésta incrementó del 9,0% (2016) al 17,1% (2017), en Barcelona la misma se movió del 11,4% (2016) al 14,8% (2017), un índice que solo se mantuvo inferior al de Madrid debido a la inestabilidad política generada por el intento secesionista en la Comunidad Autónoma de Cataluña⁵³.

En esta dinámica en la que la disponibilidad de viviendas nuevas y las ya existentes tiene un peso relevante, tanto los precios de la vivienda para la venta como los alquileres alcanzaron precios históricos. Estos últimos llegaron en Madrid a 15,5 euros/m² y en Barcelona a 17,6 euros/m² a finales de 2017⁵⁴. Se trata, según la arquitecta y urbanista Rakel Rolnik, de un fenómeno que posee una dimensión internacional y cuyo origen está en la mercantilización de la vivienda y su transformación en activo financiero⁵⁵.

También asociado a los procesos de turistificación y gentrificación, algunos especialistas apuntan a una burbuja hotelera que, propulsada por la necesidad de más plazas hoteleras, se capilariza en redes financieras y en mecanismos que especulan con las nuevas licencias de obras. Se pone de manifiesto la falta de criterio para elaborar un proyecto urbano y establecer límites al crecimiento turístico y definir cuál es la “capacidad de carga” de la ciudad⁵⁶. Una capacidad que, por ejemplo, el propio ayuntamiento de Barcelona reconoce haber sido superada en varias zonas de la ciudad, como en los barrios de La Barceloneta y el Gòtic, en Las Ramblas, en el entorno de la Sagrada Familia y en las calles que dan acceso al Parc Güell⁵⁷.

Estos son algunos de los motivos por los que los habitantes de Barcelona y de otras ciudades turísticas han mostrado su preocupación con las externalidades negativas de esta actividad, en especial, con el proceso de gentrificación que avanza a pasos agigantados en los distritos centrales de la ciudad, espacios donde aparecen signos que evidencian, la fuerte presencia del capital turístico y de los especuladores.

Esto es evidente en los Barómetros de la Ciudad de Barcelona, publicados semestralmente por su Ayuntamiento, en los que se pregunta por el problema más grave de la ciudad. La preocupación con el turismo ha crecido constantemente: pasó de representar el 0,8% en diciembre de 2011, el 3,1% en diciembre de 2013, el 4,5% en 2014 y el 5,3% en junio de 2015, para ascender a un 11% en diciembre de 2016 y a un 19% en junio de 2017. Datos que reflejan un importante incremento de la preocupación con los impactos del turismo sobre este espacio urbano: casi una quinta parte de los barceloneses mencionaron la masificación

⁵³ Como analizan Zaar y García Avila, 2018 <<https://www.revistas.ufg.br/atelie>>.

⁵⁴ *Idealista.com* <<https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>>.

⁵⁵ Entrevista. *El País*, 10 de junio de 2017

<http://ccaa.elpais.com/ccaa/2017/06/10/catalunya/1497098054_070054.html>.

⁵⁶ Como señala el catedrático de la Escuela Superior de Arquitectura de Barcelona, José Maria Montaner, en su artículo: La burbuja hotelera. En el Eixample se conceden más de mil licencias de pisos turísticos al año, con el consiguiente riesgo de mutación social. *El País*, 10 de abril de 2014 <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/04/09/catalunya/1397066103_197640.html>.

⁵⁷ Zaar, 2017b. En el PEUAT, 2017, vol. III, p. 8 se analiza brevemente la capacidad de carga turística de la ciudad de Barcelona <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1210.pdf>> y <<https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/101005>>.

turística que sufre la ciudad, como el principal problema, un porcentaje mayor que el paro (12,4%) u otros problemas sociales.

En la encuesta de julio de 2018 se incorporaron nuevos datos. Éstos reflejaron que el turismo en sí pasó a ser el problema más grave para solo 10,5% de los barceloneses, mientras que, el acceso a la vivienda, una de las principales consecuencias del proceso de turistificación y de gentrificación, pasó de ser el problema más grave para solo un 2% a serlo para el 12,3% de los barceloneses⁵⁸.

En otras ciudades europeas este proceso es similar. Un informe publicado por la Unión Europea, indica que mientras en Lisboa, son alrededor del 40% los encuestados que destacan los impactos negativos de las actividades turísticas, como la contaminación acústica o el aumento del coste de la vida, en Florencia ya son el 61% de los encuestados los que estiman que el turismo causa la congestión de espacios urbanos y la escasez de servicios para los residentes, de esos, la mitad admite que éste les sustrajo recursos a proyectos importantes para la ciudad y sus ciudadanos⁵⁹.

Asimismo, hay un consenso con relación a la enorme presión del turismo masivo sobre las ciudades en lo que concierne a la infraestructura y a la oferta de servicios públicos. Según el mismo informe elaborado por la Unión Europea, esto ocurre en ciudades como Ámsterdam, Londres, París, Praga o Barcelona donde destacan la gran demanda de transporte público y los problemas con la enorme cantidad de residuos que genera la población flotante⁶⁰.

En el distrito londinense de Westminster hay una "preocupación generalizada de la comunidad" con relación al impacto de las concesiones de alojamientos a corto plazo, entre ellos la calidad de vida, la cohesión del vecindario, la pérdida constante de población y el ejercicio de actividades fraudulentas vinculadas al alquiler de viviendas, por la omisión de los beneficios obtenidos⁶¹.

Además de éstas, existen otras ciudades europeas en las que el monocultivo del turismo está afectando a la vida cotidiana de sus residentes. En Barcelona, los distritos de Ciutat Vella, Sants-Montjuic, Vila de Gracia, Poble Nou, Gracia y parte del Ensanche Izquierdo y Derecho son los más afectados. El eslogan "Barcelona no está en venta" que condujo una de las mayores manifestaciones contra el modelo de turismo masivo, realizada en enero de 2017 (figura 5), refleja esta coyuntura en la que la esencia del conflicto puede estar vinculada al hecho de que existe una diferencia fundamental de percepción de los bienes y servicios entre foráneos y autóctonos⁶². Como señala Hiernaux, mientras el turista observa o acumula objetos

⁵⁸ Ayuntamiento de Barcelona, *Barómetro Semestral de Barcelona*, julio de 2018 <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2018/07/r18018_Barometre_Juny_Evolucio.pdf>.

⁵⁹ European Commission. Informe de análisis cruzado, 4/5/2018, p. 61 y 62 <<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/da0708b8-5277-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757569>>.

⁶⁰ European Commission. Informe de análisis cruzado, 4/5/2018, p. 63 y 64 <<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/da0708b8-5277-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757569>>.

⁶¹ European Commission. Informe de análisis cruzado, 4/5/2018 <<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/da0708b8-5277-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757569>>.

⁶² Además de las referencias citadas en este texto, existen, en diferentes páginas web, numerosas informaciones sobre los efectos del turismo masivo en la ciudad de Barcelona y sobre las movilizaciones vecinales contra este modelo turístico.

y espacios como “nutrición turística”, el residente los valora como parte esencial de su condición de ser-en-el-mundo⁶³.

Figura 5. Barcelona. Protestas vecinales de 28 de enero de 2017



Fuente: Foto de Manuel-Blas García. enero de 2017.

Se encuentran en situación similar los barrios céntricos de Madrid como Lavapiés que está dejando de ser un ‘barrio para ser vivido’, a un ‘barrio para ser visto’, y ciudades como Palma de Mallorca, Donostia (San Sebastián), Sevilla, entre otras, cuyos modelos turísticos también chocan con el derecho del acceso a la vivienda⁶⁴.

En el barrio de Lavapiés, los cambios urbanos realizados con la creación de instituciones culturales como el Museo Reina Sofia, el Teatro Valle-Inclán, el Centro Social Lavapiés, la Casa Encendida, el Centro Social Autogestionado La Tabacalera, la Fimoteca Española, y el reemplazo del comercio tradicional por bares de copas, discotecas, restaurantes de comida internacional, le han transformado en un espacio segregado y mercantilizado acorde con los nuevos estilos de vida, proceso que está desplazando la población residente y cambiando su paisaje urbano⁶⁵.

Estos problemas de las ciudades españolas no son únicos entre las ciudades europeas. A nivel europeo, el ejemplo veneciano es uno de los más emblemáticos. Algunas de las dificultades a las que enfrentan sus habitantes son la adquisición de viviendas por fondos de inversión, la expulsión vecinal, el impacto medioambiental de los cruceros, los turistas de un día (*daytrippers*), el cierre de los comercios locales para su sustitución por cadenas de

⁶³ Hiernaux y González, 2014, p. 65 <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>>.

⁶⁴ Se pueden obtener más informaciones sobre este barrio en <<https://assembleabarris.wordpress.com/2018/07/25/entrevistas-red-set-2-madrid-el-monocultivo-del-turismo-hace-de-la-vida-cotidiana-una-estafa/>>.

⁶⁵ Respecto al barrio de Lavapiés, centro histórico de Madrid véase la tesis de Jorge Sequera. <<https://eprints.ucm.es/23816/>>.

alimentación y de ropas⁶⁶. En Venecia, los 50 mil residentes que todavía viven en la ciudad (en 1951 eran 175.000) conviven con los 20 millones de turistas que la visitan anualmente, aunque solamente el 35% pernoctan en ella⁶⁷. Las más de 6.000 viviendas de uso turístico disponibles en Airbnb, que se concentran en su centro histórico, son una de las causas principales de la falta de viviendas residenciales disponibles y del encarecimiento de los alquileres.

En Berlín, la llegada de más de 10 millones de turistas anuales y la proliferación de las viviendas de uso turístico están directamente vinculadas al proceso de gentrificación y al incremento de los precios de las viviendas de alquiler y de compra. Las consecuencias sociales generadas por más de 20.000 viviendas destinadas al alquiler vacacional y la privatización del espacio público han dado origen a la campaña *Berlin doesn't love you* (Berlín no te quiere) o *Tourists, Raus* (Turistas fuera).

En Lisboa, los precios de las viviendas en el barrio histórico de Alfama se han disparado desde 2013/2014 y sus vecinos están siendo expulsados a la periferia. Como consecuencia, “se está transformando en un barrio fantasma, un barrio sin vecinos, un barrio con apartamentos de lujo...”, un barrio sin identidad⁶⁸.

A esta coyuntura que se ha extendido a casi todos los rincones del globo en la última década, coadyubaron, como hemos dicho, tanto el incremento del número de turistas, y por lo tanto la demanda por alojamientos turísticos, como la actuación de los grupos de inversores y el surgimiento y expansión de plataformas de alquiler de alojamientos turísticos como Airbnb, que en algunas ciudades ha ascendido a 10 mil, 20 mil e incluso 50 mil alojamientos, como es el caso de París (Cuadro 2).

Cuadro 2. Ciudades europeas con mayor número alojamientos turísticos ofertados por Airbnb

Ciudad	<i>Entire home</i> (viviendas)	<i>Private room</i> (habitaciones)	<i>Shared rooms</i> (habitaciones compartidas)	Número estimado de noches/año	Fecha
Ámsterdam	16.031	4.019	64	80	07/08/2018
Atenas	4.268	808	51	96	09/05/2017
Barcelona	6.925	10.129	167	101	09/06/2018
Berlín	13.705	12.280	310	95	09/06/2018
Burdeos	8.083	2.418	86	68	20/06/2018
Bruselas	3.997	2.112	83	81	09/05/2017
Copenhague	16.576	3.854	115	57	15/06/2017
Dublín	3.165	3.383	181	98	18/02/2017
Edimburgo	5.474	4.126	38	126	18/09/2017
Florenia	8.233	2.549	60	107	18/06/2018
Ginebra	2.029	1.006	25	67	27/01/2018

⁶⁶ Para profundizar el tema véase <<https://assembleabarris.wordpress.com/2018/07/30/entrevistas-red-set-4-venecia-todos-los-vecinos-perciben-un-problema-con-el-turismo-hasta-los-que-viven-del-turismo/>>.

⁶⁷ Como lo demuestra el video *The Veneci Syndrome* <<https://vimeo.com/52491214>> (trailer).

⁶⁸ Entrevista a una vecina. RTVE. *En Portada*, 22/10/2018 <<http://www.rtve.es/alacarta/videos/en-portada/portada-saudade-barrio/4806841/>>.

Lisboa	15.190	4.950	353	95	22/05/2018
Lyon	8.912	2.456	99	55	20/06/2018
Londres	25.285	23.357	706	89	03/10/2016
Madrid	10.338	5.768	207	103	17/01/2018
Milán	12.837	4.756	393	72	10/06/2018
París	52.647	7.361	521	89	07/06/2018
Porto	7.208	1.963	119	103	22/06/2018
Roma	15.191	9.889	195	78	08/05/2017
Venecia	6.092	1.761	87	118	11/09/2018
Viena	7.340	2.883	114	89	11/06/2018

Fuente: Elaborado por la autora a partir de datos obtenidos en <<http://insideairbnb.com/>>

Es esencial considerar que estas cifras corresponden solamente a la plataforma *Airbnb*, presente en 65.000 ciudades situadas en 191 países, cuyas informaciones se encuentran disponibles. A estas hay que añadir las viviendas turísticas y las habitaciones ofertadas por otras plataformas, como *HomeAway* con más de 2 millones de alojamientos en 190 países, *TripAdvisor Rentals* con más de medio millón de alojamientos, el metabuscador *Hundred Roms* que compara precios en más de 6 millones de apartamentos y casas, *Homestay* que ofrece 33.000 alojamientos en 160 países, la plataforma australiana *Stays* con más de 40.000 alquileres vacacionales, la bolsa de alojamientos *Travelmob* que actúa en Asia, *Interhome* con más de 33.000 casas en los Alpes, *Villapolis* que ofrece alquiler vacacional en la región de Flandes, Holanda y costa de Bélgica, *Escape* con más de 3.500 alojamientos rurales, *Rentalia*, portal perteneciente al Grupo Inmobiliario Idealista con 40.000 alojamientos en España, Italia, Portugal, Croacia, Francia, Eslovenia y Andorra, y *Overnight* que proporciona alojamiento de última hora en casas de residentes locales⁶⁹.

Como resultado de esta coyuntura, el *IV Barómetro de Alquiler Vacacional en España*, realizado por el portal de alquileres *HomeAway* y elaborado por la Universidad de Salamanca, señaló que entre abril de 2015 y abril de 2017 se alojaron en pisos turísticos españoles 9,7 millones de turistas, un 14,38% más que en el periodo 2013-2015, una propensión, que, según el informe, se mantiene al alza⁷⁰.

Esta tendencia supone una dinámica que incrementa considerablemente el número total de viviendas que dejan de cumplir su función social primordial, la residencial, para transformarse en alojamiento temporal, proporcionando importantes beneficios a grandes grupos inversores.

Se trata de un proceso que confirma que la aceleración del fenómeno de gentrificación está estrechamente vinculado al incremento del número de turistas y la acción especulativa de los agentes inmobiliarios que convierten edificios de viviendas en hoteles, hostales o viviendas de uso turístico y como consecuencia echan a sus residentes.

⁶⁹ Datos obtenidos en las siguientes páginas Web: <<https://www.airbnb.es/>>; <<https://www.homeaway.com/>>; <<https://www.tripadvisor.es/>>; <<https://www.hundredrooms.com/>>; <<https://www.homestay.com/>>; <<https://es.travelmob.com/>>; <<https://www.interhome.es/>>; <<http://www.villapolis.es/>>; <<https://es.rentalia.com/>> y <https://elviajero.elpais.com/elviajero/2017/06/01/actualidad/1496309189_958765.html>.

⁷⁰ *El País*, 6/7/2017 <https://elpais.com/economia/2017/07/06/actualidad/1499354669_761108.html?rel=mas>.

En estas circunstancias, el desplazamiento de inquilinos suele ocurrir de dos formas. Una cuando el propietario decide vender el edificio vacío, porque obtiene mayores ganancias. Para esto presiona la salida de los inquilinos a través de la subida de los alquileres, de la no renovación del contrato o de la degradación deliberada del inmueble.

Otra forma acontece cuando el propietario vende el edificio con las viviendas alquiladas a una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria (Socimis), y ésta se encarga de expulsar a los inquilinos. En este caso, las diferentes etapas por las que pasa el proceso de gentrificación y en las que los especuladores son los protagonistas, son estas:

- a) “vaciar el edificio de inquilinos”, esto es echar los vecinos, sea por medio del aumento excesivo del alquiler en el momento de renovarlo, o a través del *mobbing* inmobiliario (acoso, intimidación u ofreciéndoles algunos miles de euros a cambio de no acabar su contrato) y revenderlo vacío con una ganancia del 30 o 40%;
- b) reformar el edificio y venderlo con otro plus de beneficios;
- c) alquilar las viviendas reformadas por importes que impliquen incrementos de un 100, 200% o más, si lo comparamos con los que pagaban los antiguos inquilinos⁷¹.

Respecto al desplazamiento forzoso de pequeños propietarios, éste se inicia cuando los inversores manifiestan su interés por el edificio y deciden comprar, una a una todas las viviendas del mismo. Comienzan presionando a los vecinos más proclives para que les vendan sus propiedades, y conseguido esto, se incorporan a la comunidad de propietarios. Cuando el Grupo inversor logra adquirir la mayoría de las viviendas, fuerza, mediante estrategias muchas veces ilegales, la aprobación de inversiones y gastos comunitarios muy por encima de las posibilidades de los antiguos propietarios, lo que obliga a estos vender la vivienda en que residieron toda la vida o gran parte de ella, por importes que establece el Grupo y que suelen estar por debajo del precio de mercado. Es lo que se podría denominar expulsión por incapacidad económica de enfrentar elevados gastos de rehabilitación.

En este proceso de desplazamiento, tanto la reducida oferta de viviendas residenciales en el barrio, ya que gran parte de estas son destinadas a alojamientos turísticos, como sus altos precios impiden a los expropietarios y ex-inquilinos a acceder a otras viviendas, obligándoles a trasladarse a otros barrios, generalmente periféricos donde los precios de las mismas o de sus alquileres sean más asequibles. Este es el mismo escenario para los jóvenes que deseen independizarse y vivir en el mismo vecindario.

Como consecuencia social de este desplazamiento, se produce una crucial reducción del número de residentes en los barrios céntricos y un incremento desproporcionado del número de población flotante (turistas) y de nuevos residentes con mayores rentas y capacidad de consumo (elitización residencial) con los que los vecinos remanentes tienen que convivir. Se trata de una coexistencia conflictiva, principalmente en lo que se refiere a los turistas, y casi siempre está asociada al ruido nocturno en las viviendas y áreas comunes de los edificios, a la aglomeración y la proliferación de vehículos de alquiler de dos y tres ruedas, como bici-

⁷¹ Estas y otras informaciones fueron reveladas por un inversor que actúa en Barcelona y publicado por el *Huffingtonpost.es* el 29/3/2017 <https://www.huffingtonpost.es/2017/03/29/asi-funciona-la-especulacion-inmobiliaria-en-barcelona_a_22017385/>.

taxis o *ricksaws*, patinetes, *segways*, bicis, etc. que entorpecen el paso de vecinos y demás transeúntes, a la mercantilización y apropiación del espacio público⁷².

Como afirma Manuel Delgado “el problema no es que haya turistas, sino que *sólo* haya turistas. No es el turismo el que ha vaciado los centros históricos de su historia y de su gente, sino la gestión de la ciudad como negocio”⁷³.

Estas son algunas de las facetas del efecto ‘voracidad’ que caracteriza al abanico de posibilidades que el capital dispone para reproducirse a través de transacciones comerciales y otros negocios que gestionan la actividad turística, y para esto suele aprovechar las brechas existentes en las legislaciones sobre arrendamientos urbanos.

En España han coadyuvado a esta dinámica, además de la entrada de capitales multinacionales y fondos de inversión en negocios de compraventa y gestión hotelera, la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) reformada en 2015, que adoptó medidas de flexibilización en el mercado de alquiler de viviendas, desvinculando de la subida del IPC el aumento de la renta y reduciendo la duración de los contratos de alquiler de cinco a tres años y sus prórrogas de tres años a uno, lo que ha incrementado el precio de la vivienda de compra y los precios del alquiler⁷⁴. La llegada al gobierno del socialista Pedro Sánchez ha supuesto una vuelta a las condiciones anteriores con la aprobación de un Real Decreto Ley en diciembre de 2018 que amplía los contratos de alquiler de viviendas para cinco años y sus prórrogas contemplan hasta tres años⁷⁵.

En Portugal fue la *Lei Cristas* de 2012 la que alteró la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2006, que estableció nuevas normas para los arrendamientos anteriores a 1990, sin tener en cuenta la edad del inquilino o si existe algún grado de discapacidad. Lo habitual es que con la venta de las viviendas o del edificio entero, los nuevos propietarios desestimen la posibilidad de renovar los contratos y los inquilinos sean desahuciados de las viviendas en las que residían desde varias décadas antes.

Se trata de legislaciones que, a pesar de la oposición y resistencia de los vecinos de “toda la vida” se transforman en “vehículos para una vigorosa y especulativa acumulación de capital a medida que las figuras del financiero y del rentista, del promotor, del propietario inmobiliario y del alcalde emprendedor surgen de las sombras y pasan al primer plano de la lógica de acumulación del capital”⁷⁶; en un contexto en el que la reproducción social, conformada por la vida urbana y su cotidiano, queda sometida a la circulación y reproducción del capital.

⁷² Un contexto que analizan Miriam Zaar y Maria Aparecida Pontes, 2018, respecto al distrito Ciutat Vella, Barcelona <<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/83207>>.

⁷³ Manuel Delgado, 2008 <www.elpais.com/diario/2008/07/12/catalunya/1215824840_850215.html>.

⁷⁴ Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos. Última modificación 31/3/2015 <<https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>>.

⁷⁵ La sexta.com, 14/12/2018 <https://www.lasexta.com/noticias/nacional/nueva-ley-alquiler-claves-decreto-gobierno-abusos-arrendamiento_201812145c13af6e0cf2279b1c146474.html>.

⁷⁶ Harvey, 2014, p. 268 <<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Diecisiete%20contradicciones%20-%20Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf>>.

¿A qué conclusión llegamos?

Estamos ante un escenario en el que los procesos de turistificación y gentrificación se encuentran muy vinculados y estrechamente relacionados con la expoliación de las ciudades y con la fractura de su tejido social.

Esta afirmación está basada en que, la demanda de alojamientos turísticos impulsada por la turistificación de las ciudades ha sido el principal argumento empleado para llevar a la práctica el proceso de gentrificación de muchos barrios céntricos. Para esta situación se han articulado: a) las copiosas cuantías de capital excedente invertidas por entidades financieras en el mercado inmobiliario con el objetivo de garantizar la circulación del capital; b) las políticas estatales y locales de incentivo a las actividades turísticas y a la inversión extranjera como medidas para paliar la crisis de 2007; c) el incremento de la demanda de alojamientos por el flujo turístico; y d) la difusión de un nuevo modelo de consumo volcado a las clases con mayor capacidad económica y cultural, lo que indujo al deseo de residir en los barrios centrales.

Como resultado de la articulación de estos procesos están sus externalidades negativas a) el incremento de los precios de las viviendas y otros géneros de primera necesidad; b) el reemplazo de las clases populares autóctonas por un gran contingente de población flotante y también, aunque en menor grado, por grupos con mayores ingresos; y c) la apropiación y privatización del espacio público. Una coyuntura que ha generado profundos cambios morfológicos y socioeconómicos en estos barrios.

En resumen, se trata de una situación en la que los procesos de gentrificación y de turistificación despojan a los residentes de su género de vida histórico con la intención de ofrecer a los turistas nuevas experiencias para su cotidianidad.

¿Que está en cuestión?

Como afirmó Henri Lefebvre, “la ciudad y la realidad urbana son reveladoras de valor de uso. El valor de cambio, la generalización de la mercancía por obra de la industrialización, tienden a destruir, subordinándosela, la ciudad y la realidad urbana, refugios del valor de uso, gérmenes de un predominio virtual y de una revalorización del uso”⁷⁷.

En este contexto, lo que está en cuestión, por encima de todo, es el “derecho a la ciudad” o sea el derecho a que los ciudadanos puedan reproducir su cotidianidad en el escenario que habitan y materializan sus aspiraciones, y que incide directamente en su derecho a permanecer en sus viviendas, descansar, reunirse en espacios públicos, comprar en sus barrios y utilizar su transporte público.

Creemos que la frase “la ciudad para quién la habita y no para quién la visita” por sí sola resume la problemática que se vive en las ciudades turistificadas.

En este sentido ponemos de manifiesto la necesidad apremiante de que:

⁷⁷ Lefebvre, 1969, p. 20.

- a) se abra un debate con el objetivo de buscar posibles vías que conduzcan a otro modelo turístico, en el que se prevea que, en ciudades con mayor saturación, haya una reducción del número de turistas (decrecimiento turístico);
- b) se busquen alternativas económicas que posibiliten el mantenimiento de las características singulares de los barrios céntricos de las ciudades turísticas.
- c) se elaboren y apliquen legislaciones que aseguren de modo efectivo la reproducción de lo cotidiano de los ciudadanos, en cuyo proceso los vecinos tengan derecho a una participación efectiva.

En este último caso, se trata ante todo de minimizar uno de los impactos negativos del turismo urbano masivo, la pérdida de la vivienda, mediante normativas que posibiliten el mantenimiento de las viviendas vecinales y eliminar o, al menos, reducir el proceso de expulsión vecinal. Esto es lo que se proponen algunas administraciones municipales europeas, como la de Palma de Mallorca, Barcelona, Madrid, París, Berlín, Ámsterdam, Londres, Bruselas, Florencia o Lisboa.

En algunas de ellas, las ordenanzas municipales recientes determinan que desaparezcan los alojamientos turísticos de los edificios de viviendas, como es el caso de Palma de Mallorca y Barcelona. En Madrid se pasó a exigir que el acceso a las áreas comunes sea independiente para los alojamientos turísticos. En París, la concesión del permiso de alojamiento turístico está condicionada a un proceso de conversión a viviendas de alquiler residencial. En Berlín, Nueva York y San Francisco se prohíben alquileres de viviendas por un período inferior a 28, 30 y 32 días respectivamente. Londres y Ámsterdam establecen el número total máximo de pernoctaciones anuales para alquileres vacacionales en 90 y 60 días anuales respectivamente.

Aunque, las externalidades negativas del proceso de turistificación de las ciudades sean más amplias que la pérdida de la vivienda, entendemos que es fundamental que se tomen medidas que frenen este proceso.

Se trata de ordenamientos que representan importantes avances políticos y sociales, en los que los movimientos vecinales y plataformas sociales han tenido un papel fundamental y a partir de ello se espera que el proceso de expropiación vecinal se reduzca considerablemente y que el valor de uso de la vivienda se sobreponga a su valor de cambio.

Se supone que medidas como las que se están aplicando en estas ciudades y que se espera se difundan rápidamente, sean lo suficientemente eficaces para imponer un límite al proceso de 'acumulación por desposesión' que, en esta última década, ha expropiado a un sinnúmero de ciudadanos de sus derechos a la ciudad.

Bibliografía

ALONSO, Luis Enrique. Las políticas de consumo: transformaciones en el proceso de trabajo y fragmentación en los estilos de vida. *RES* nº 4, 2004, p. 7-50 <<http://red.pucp.edu.pe/ridei/files/2011/08/01.pdf>>.

ARCHER B. y COOPER, C. Os impactos Negativos e positivos do turismo. In THEOBALD, W. (Ed.). *Turismo Global*. São Paulo, Senac, 2002, p. 85-102.

BRENNER, Neil; MARCUSE, Peter; MAYER, Margit (Eds.). *Cities for people, not for profit. Critical urban theory and the right to the city*. Nueva York: Routledge, 2012. <[https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20\(3238\)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf](https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20(3238)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf)>.

BRENNER, Neil. *Teoría urbana crítica y políticas de escala*. In: SEVILLA BUITRAGO, Álvaro (Ed). Barcelona: Icaria Editorial, 2017.

BUTLER, Richard. The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for Management of Resources. *Canadian Geographer/Le Géographe Canadien*, junio de 2008. <https://www.researchgate.net/publication/228003384_The_Concept_of_A_Tourist_Area_Cycle_of_Evolution_Implications_for_Management_of_Resources>.

CAPEL, Horacio. El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*, 15 de febrero de 2007, vol. XI, nº 233. Universidad de Barcelona. <<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-233.htm>>.

CAPEL, Horacio. *La morfología de las ciudades. Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013. Vol III.

CASGRAIN, Antoine; JANOSCHKA, Michael. Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios. Revista de Investigación Social*, 2013, vol. 10, núm. 22, mayo-agosto, p. 19-44. Universidad Autónoma de la Ciudad de México Distrito Federal, México. <<http://www.redalyc.org/pdf/628/62828837002.pdf>>.

CASTELLS, Manuel. La insidiosa globalización. *El País*, 29/7/1997. <https://elpais.com/diario/1997/07/29/opinion/870127203_850215.html>.

DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. New-build 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A* 2005, vol. 37, p. 1165-1190. DOI:10.1068/a3739 <https://www.researchgate.net/profile/Loretta_Lees/publication/23539564_New_Build_%27Gentrification%27_and_London%27s_Riverside_Renaissance/links/56f3080a08ae95e8b6cb48d0/New-Build-Gentrification-and-Londons-Riverside-Renaissance.pdf?origin=publication_detail>.

DAVIDSON, Mark; LEES, Loretta. New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies. *Population, space and place*, 2010, nº 16, 395-411. DOI: 10.1002/psp.584 <<https://wordpress.clarku.edu/mdavidson/files/2012/02/Davidson-Lees-2010-New-Build-Gentrification.pdf>>.

DELGADO, Manuel. Turistofobia. *El País*, 12 de julio de 2008. <www.elpais.com/diario/2008/07/12/catalunya/1215824840_850215.html>.

DOXEY, G. V. A causation theory of visitor-resident irritants, methodology and research inferences. The impact of tourism. *Sixth annual conference proceedings of the Travel Research Association*, San Diego, 1975, p. 195-198.

GONZÁLEZ HERRERA, Manuel Ramón; FONT ARANDA, Mabel. Rapid assessment of tourism impacts through community participation. A pilot study in Cuba for projecting new strategies of management. *Current Urban Studies*, 2013, vol.1, n° 3, p. 36-47.

HALL, Peter. *Ciudades del Mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*. Ediciones del Serbal, 1996.

HARVEY, David. *La condición de la postmodernidad. Investigación sobre los orígenes del cambio cultural*. Buenos Aires: Amorrortu Editores, 2004. También disponible en <https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Harvey-D_1990_La-condicion-de-la-posmodernidad-Investigacion-sobre-los-origenes-del-cambio-cultural.pdf>.

HARVEY, David. *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: Ediciones Akal: 2005. <<http://www.economia.unam.mx/academia/inae/pdf/inae4/u114.pdf>>; <http://ffyl1.uncu.edu.ar/IMG/pdf/breve_historai.pdf>

HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, David. *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal, 2013. También disponible en <https://cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES_REBELDES.pdf>.

HARVEY, David. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito y Madrid: Instituto de Altos Estudios Nacionales del Ecuador/Traficante de Sueños, 2014. <<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Diecisiete%20contradicciones%20-%20Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf>>.

HIERNAUX, Daniel; GONZÁLEZ, Carmen. Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre su articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, 2014, n°58, p. 55-70. <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30031739004>>.

JUDD, Dennis. El turismo urbano y la geografía de la ciudad. *Revista Eure*, Santiago de Chile, septiembre 2003, Vol. XXIX, n° 87, p. 51-62 <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v29n87/art04.pdf>>.

KRÄTKE, Stefan. The new urban growth ideology of "creative cities". In: BRENNER, Neil; MARCUSE, Peter; MAYER, Margit (Eds.). *Cities for people, not for profit. Critical urban theory and the right to the city*. Nueva York: Routledge, 2012, p. 138-149. <[https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20\(3238\)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf](https://dubravka.memoryoftheworld.org/Neil%20Brenner/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20(3238)/Cities%20for%20People,%20Not%20for%20Profit%20-%20Neil%20Brenner.pdf)>.

LEFEBVRE, Henri. La producción del espacio. *Papers: revista de sociologia*, 1974, n° 3, p. 219-229. <<https://papers.uab.cat/article/view/v3-lefebvre/pdf-es>>.

LEFEBVRE, Henri. *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Edicions 69, 1969.

MONTANER, José Maria. La burbuja hotelera. En el Eixample se conceden más de mil licencias de pisos turísticos al año, con el consiguiente riesgo de mutación social. *El País*, 10 de abril de 2014. <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2014/04/09/catalunya/1397066103_197640.html>.

PALOU RUBIO, Saida. La ciudad fingida. Representaciones y memorias de la Barcelona turística. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 2006, Vol. 4, nº1, p. 13-28. <<http://www.pasosonline.org/Publicados/4106/PS020106.pdf>>.

PEARCE, Philip. A relação entre residentes e turistas: literatura sobre pesquisas e diretrizes de gestão. In THEOBALD, W. *Turismo Global*. São Paulo, Senac, 2002, p. 145-164.

RAMÓN CARDONA, José. *Actitudes de los residentes hacia el turismo en destinos turísticos consolidados: el caso de Ibiza*. Tesis doctoral dirigida por Dr. Antoni Serra Cantallops. Palma de Mallorca: Universitat de les Illes Balears, abril de 2012. <<https://www.tesisenred.net/bitstream/handle/10803/104266/tjrc1de1.pdf?sequence=1>>.

SALADIÉ, Oscar; CLAVÉ, Salvador Anton; CORTÉS-GIMENEZ, Iabel; YOUNG, Anita Fernandez. La influencia de las rutas de bajo coste en la elección del destino turístico. *Cuadernos de Turismo*, Universidad de Murcia, 2014, nº 34, p. 287-312. <<http://www.redalyc.org/pdf/398/39831596014.pdf>>.

SASSEN, Saskia. *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba, 1999.

SEQUERA FERNÁNDEZ, Jorge. *Las políticas de gentrificación en la ciudad neoliberal*. Madrid: Universidad Complutense de Madrid, 2013. Tesis dirigida por Mario Domínguez Sánchez-Pinilla. <<https://eprints.ucm.es/23816/>>.

SMITH, Neil. *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños, 2012 [1996] <<https://www.traficantes.net/sites/default/files/pdfs/La%20nueva%20frontera%20urbana-TdS.pdf>>.

SUTCLIFFE, Anthony. *Ocaso y fracaso del centro de París*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1973.

WEAVER, D. y LAWTON, L. Resident Perceptions in the Urban-Rural Fringe. In *Annals of Tourism Research*, 2001, 28 (2), p.439-458.

ZAAR, Miriam Hermi. El análisis del territorio desde una ‘totalidad dialéctica’. Más allá de la dicotomía ciudad-campo, de un ‘par dialéctico’ o de una ‘urbanidad rural’. *Espaço e Economia [Online]*, 10 | 2017, año V, nº 10. DOI: 10.4000/espacoeconomia.2981. <<http://espacoeconomia.revues.org/2981>>. (A)

ZAAR, Miriam-Hermi. El derecho a la vivienda en el contexto del Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT) de Barcelona y de sus planes antecesores. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de

Barcelona, 5 septiembre 2017, vol. XXII, nº 1.210. <<http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1210.pdf>> (B)

ZAAR, Miriam. Del decrecimiento al post-capitalismo. In: ZAAR, Miriam; CAPEL, Horacio (Coords. y Eds.) *Las ciencias sociales y la edificación de una sociedad post-capitalista*. Barcelona: Universidad de Barcelona/Geocritica, 2018. <<http://www.ub.edu/geocrit/Sociedad-postcapitalista/MiriamZaar.pdf>>

ZAAR, Miriam-Hermi y FONSECA, Maria Aparecida Pontes da. ¡Ciutat Vella no está en venta! Los planes turísticos barceloneses y su implicación social. In MAZÓN, Tomás (Ed.). *Turismo residencial. Nuevos estilos de vida: de turistas a residentes*. Sant Vicent del Raspeig: Publicacions de la Universitat d'Alacant, 2018, p. 355-374. ISBN 978-84-1302-011-2 <<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/83207>>

ZAAR, Miriam Hermi y GARCÍA ÁVILA, Manuel Blas. El intento secesionista en Cataluña (España) y la movilidad del capital. *Ateliê Geográfico*, vol. 12, nº 3. ISSN 1982-1956. <<https://www.revistas.ufg.br/atelie>>.

Páginas Web, diarios, documentos y artículos periodísticos

ASSAMBLEA DE BARRIS PER UN TURISME SOSTENIBLE (ABTS). Entrevistas red SET (2) Madrid: El monocultivo del turismo hace de la vida cotidiana una estafa. 25/7/2018. <<https://assembleabarris.wordpress.com/2018/07/25/entrevistas-red-set-2-madrid-el-monocultivo-del-turismo-hace-de-la-vida-cotidiana-una-estafa/>>.

ASSAMBLEA DE BARRIS PER UN TURISME SOSTENIBLE (ABTS). Entrevistas red SET (4) Venezia: Todos los vecinos perciben un problema con el turismo, hasta los que viven del turismo. 30/7/2018. <<https://assembleabarris.wordpress.com/2018/07/30/entrevistas-red-set-4-venezia-todos-los-vecinos-perciben-un-problema-con-el-turismo-hasta-los-que-viven-del-turismo/>>.

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. *Pla Especial Urbanístic per a la Regulació dels Establiments d'Al·lotjament Turístic, Albergs de Joventut, Residències Col·lectives d'Al·lotjament Temporal i Habitatges d'Ús Turístic a la Ciutat de Barcelona*. También denominado *Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos* (PEUAT) 2017 <<https://bcnroc.ajuntament.barcelona.cat/jspui/handle/11703/101005>>.

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. *Baròmetre Semestral de Barcelona*. Junio de 2018. <http://ajuntament.barcelona.cat/premsa/wp-content/uploads/2018/07/r18018_Barometre_Juny_Evolucio.pdf>.

AYUNTAMIENTO DE BARCELONA. *Departament d' Estadística i difusió de dades*, 2018. <<http://www.bcn.cat/estadistica/castella/index.htm>>.

AYUNTAMIENTO DE MADRID. *Vademécum Turismo Mensual*, 2017 <<https://www.madrid-destino.com/turismo/estadisticas>>.

AYUNTAMIENTO DE MADRID. *Análisis del impacto de las viviendas de uso turístico en el Distrito Centro*, 2018
 <[https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20\(1\).pdf](https://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCMedios/noticias/2017/05Mayo/05vienes/Notasprensa/ficheros/Informe_final_5_mayo%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20(1).pdf)>.

BLANCHAR, Clara. La crisis del alquiler es fruto de que la vivienda sea un activo financiero. Entrevista a Rakel Rolnik. *El País*, 10 de junio de 2017.
 <http://ccaa.elpais.com/ccaa/2017/06/10/catalunya/1497098054_070054.html>.

BLOG BCN ADVISORS. <<https://www.bcn-advisors.com/blog/es/golden-visa/>>.

BOE. Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos. Última modificación 31/3/2015.
 <<https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>>.

CWT MEETINGS & EVENTS, división especializada en reuniones y eventos de la compañía global de gestión de viajes Carlson Wagonlit Travel (CWT), septiembre de 2018.
 <<http://aegve.org/segun-un-informe-de-cwt-me-londres-seguira-siendo-la-ciudad-europea-preferida-para-reuniones-y-eventos-corporativos-en-2019/>>.

ECONOMISTAS SIN FRONTERAS. *El Diario.es* 8/9/2017.
 <https://www.eldiario.es/zonacritica/tiempo-capitalista-mercantilizacion_6_684591545.html>

EL ECONOMISTA.ES. *Socimi*. <<http://www.economista.es/diccionario-de-economia/socimi>>.

EUROPEAN CITIES MARKETING. *Benchmarking Reporter*. Edición 2017-2018.
 <<https://www.europeancitiesmarketing.com/european-cities-marketing-benchmarking-report-2018-shows-the-continuous-growth-of-european-city-tourism/>>.

EUROPEAN CITIES MARKETING. *El Informe de Benchmarking de Marketing de Ciudades Europeas 2017 confirma la Resistencia de las ciudades europeas*.
 <<https://www.europeancitiesmarketing.com/european-cities-marketing-benchmarking-report-2018-shows-the-continuous-growth-of-european-city-tourism/>>.

EUROPEAN COMMISSION. *Study on the Assessment of the Regulatory Aspects Affecting the Collaborative Economy in the Tourism Accommodation Sector in the 28 Member States (580/PP/GRO/IMA/15/15111J)*. Tarea 4. Informe del Análisis Cruzado, 4 de mayo de 2018.
 <<https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/da0708b8-5277-11e8-be1d-01aa75ed71a1/language-en/format-PDF/source-70757569>>.

GOBIERNO DE ESPAÑA. Residencia para Inversores.
 <<http://www.exteriores.gob.es/Embajadas/OTTAWA/Documents/Folleto%20ley%20emprendedores%20Inversores.pdf>>.

GUTIERREZ, Hugo. Los usuarios de pisos turísticos en España crecieron un 14% en dos años. *El País*, 6/7/2017.
 <https://elpais.com/economia/2017/07/06/actualidad/1499354669_761108.html?rel=mas>.

HOLM, André. Entrevista con Neil Smith. La gentrificación y la ciudad revanchista. Madrid: *Revista Ladinamo* (29 LDNM), 2009. <<http://www.ladinamo.org/ldnm/articulo.php?numero=29&id=737>>.

HOMEAWAY.COM <<https://www.homeaway.com/>>.

HOMESTAY.COM <<https://www.homestay.com>>.

HOSTELTUR, 13/11/2018. El turismo urbano vive un boom a escala global. <https://www.hosteltur.com/113130_turismo-urbano-vive-boom-escala-global.html>.

HUNDRED ROOMS <<https://www.hundredrooms.com>>.

IDEALISTA.COM <<https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>>.

INSIDE AIRBNB <<http://insideairbnb.com/>>.

INTERNATIONAL TOURISM TRENDS 2017 <<https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>>.

INTER HOME. ES <<https://www.interhome.es>>.

LAMET, J. M. La vivienda ya ofrece una rentabilidad media anual del 8,4%. *Diario Expansión*, 5/3/2017. <<http://www.expansion.com/economia/2017/03/05/58bc3b35ca4741c00b8b457e.html>>.

LA SEXTA.COM, 14/12/2018. Nueva ley del alquiler: las claves del decreto del Gobierno contra los abusos en el arrendamiento. <https://www.lasexta.com/noticias/nacional/nueva-ley-alquiler-claves-decreto-gobierno-abusos-arrendamiento_201812145c13af6e0cf2279b1c146474.html>.

LLANERAS, Kiko. Estos son los barrios de Madrid y Barcelona con más pisos de Airbnb. *El País*, 4/8/2017. <https://elpais.com/politica/2017/08/03/ratio/1501758419_583704.html?rel=mas>.

MERINO, Isidoro. 17 buscadores de alojamiento más allá de Airbnb. *El País*, 5/6/2017. <https://elviajero.elpais.com/elviajero/2017/06/01/actualidad/1496309189_958765.html>.

MUÑOZ, Francesc. El desafío del turismo masivo. *El País*, 9/8/2015 <https://elpais.com/internacional/2015/08/07/actualidad/1438950084_479140.html?rel=mas>.

PAREJA, Pol. Así funciona la especulación inmobiliaria en Barcelona. Las prácticas que propician la burbuja de los alquileres en la capital catalana. *Huffingtonpost.es*, 29/3/2017 <https://www.huffingtonpost.es/2017/03/29/asi-funciona-la-especulacion-inmobiliaria-en-barcelona_a_22017385/>.

RENTALIA.COM <<https://es.rentalia.com/>>.

RTVE. *En Portada*, 22/10/2018. Saudade de mi barrio.
<<http://www.rtve.es/alacarta/videos/en-portada/portada-saudade-barrio/4806841/>>.

RTVE Informativos 24 horas, 19/4/2019. Los residentes en España viajaron un 6,5% más en 2017 con un gasto medio por viaje de 228€ euros.
<<http://www.rtve.es/noticias/20180419/residentes-espana-viajaron-65-mas-2017-gasto-medio-viaje-228-euros/1717460.shtml>>.

The Veneci Syndrome <<https://vimeo.com/52491214>> (trailer del video).

TRAVELMOB.COM <<https://es.travelmob.com/>>.

TRINCADO, Belén. Las grandes Socimis controlan ya más de 26.000 millones en propiedades. *Cinco Días*, 1/3/2018.
<https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/02/28/companias/1519844126_115416.html>.

TRINCADO, Belén. Rusos y chinos acaparan los visados por compra de casas. *Cinco Días*, 6/5/2018.
<https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/05/04/midinero/1525450395_341550.html>.

TRIPADVISOR.ES <<https://www.tripadvisor.es>>.

PARLAMENTO EUROPEO. Visados de oro, valores de la Unión, corrupción y delincuencia
<[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2018/621887/EPRS_ATA\(2018\)621887_ES.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/ATAG/2018/621887/EPRS_ATA(2018)621887_ES.pdf)>

VILLAPOLIS.COM <<http://www.villapolis.es/>>.

WORD TOURISM ORGANITACION (UNWTO). *Tourism Hightlights 2018 Edition*.
<<https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284419876>>.

© Copyright: Miriam-Hermi Zaar, 2019.

© Copyright: Ar@cne, 2019.

Ficha bibliográfica:

Zaar, Miriam-Hermi. Gentrificación y turismo urbano. ¿Cómo se articulan? *Ar@cne. Revista Electrónica de Recursos de Internet sobre Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, nº 230, 1 de febrero de 2019. <<http://www.ub.edu/geocrit/aracne/aracne-230.pdf>>. ISSN: 1578-0007.