



NATURALEZA, TERRITORIO Y CIUDAD EN UN MUNDO GLOBAL

Actas del XXV Congreso de la Asociación
de Geógrafos Españoles



Madrid, 25 al 27 de octubre de 2017
50 AÑOS DE CONGRESOS DE GEOGRAFÍA



Esta publicación digital contiene las aportaciones –ponencias, comunicaciones y pósteres– al XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles (Madrid, 25-27 de octubre de 2017). Están distribuidas en los tres grandes ejes del congreso –Naturaleza, Ciudad y Territorio– y sus respectivas líneas temáticas, y en las dos líneas transversales sobre Métodos y tecnologías geográficas y Enseñanza de la Geografía. Esta publicación es la base del libro digital que se editará posteriormente con la inclusión de la conferencia inaugural y el conjunto de las aportaciones.



LAS DINÁMICAS DEL SECTOR DEL ALOJAMIENTO EN LA CIUDAD DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN: IMPLICACIONES TURÍSTICAS Y URBANAS

Manuel de la Calle Vaquero¹, María García Hernández², Claudia Yubero Bernabé³

¹ Universidad Complutense de Madrid, Departamento de Geografía Humana, G.I. "Turismo, Patrimonio y Desarrollo", Profesor Aranguren s/n, 28040, Madrid, España. mcalleva@ucm.es

² Universidad Complutense de Madrid, Departamento de Geografía Humana, G.I. "Turismo, Patrimonio y Desarrollo", Profesor Aranguren s/n, 28040, Madrid, España. mgarciah@ucm.es

³ Universidad Complutense de Madrid, Departamento de Geografía Humana, G.I. "Turismo, Patrimonio y Desarrollo", Profesor Aranguren s/n, 28040, Madrid, España. claudiayubero@ucm.es

RESUMEN

El sector del alojamiento constituye el núcleo de la actividad turística de los destinos urbanos. Genera la mayor parte del empleo, conforma nodos importantes de movilidad y es un componente importante de las operaciones de creación y regeneración del tejido urbano. En este texto, que deriva de un estudio temático realizado para la revisión del *Plan Director de Turismo de Donostia-San Sebastián*, se analiza la estructura y dinámica reciente del alojamiento de la ciudad. De una parte se realiza una aproximación a la situación actual de los formatos de alojamiento convencionales: hoteles, pensiones, campings, ATR, etc. Entre otros aspectos se analiza su tipología, localización a nivel de barrio, dinámica reciente y las operaciones en curso. De otra parte se aborda la reciente expansión de la vivienda de uso turístico y los cambios acaecidos con la irrupción masiva de plataformas P2P como Airbnb. Dentro del debate actual sobre turistificación / gentrificación turística, se pretende determinar cómo inciden estos procesos sobre el modelo urbano y sobre Donostia-San Sebastián como destino turístico.

Palabras clave: Turismo urbano, alojamiento, Donostia-San Sebastián, impacto turístico.

ABSTRACT

The accommodation sector is the core of the tourist activity in urban destinations. It generates most of the employment, forms important nodes of mobility and is an important component of the creation and regeneration of the urban fabric. In this text, which derives from a thematic study carried out for the Tourism Master Plan of Donostia-San Sebastián, the city's accommodation structure and recent dynamics are analysed. On the one hand, an approximation is made to the current situation concerning conventional formats: hotels, guest houses, youth hostels, campsites and rural accommodation. Among other aspects, its typology, location at neighborhood level, recent dynamics and operations in progress are analysed. On the other hand, the recent expansion of tourist accommodation in rental houses – given the massive influx of P2P platforms such as Airbnb – is discussed. In the current debate on touristisation / tourist gentrification, the aim is to determine how these processes affect the urban model and Donostia-San Sebastián as a tourist destination.

Keywords: Urban Tourism, accommodation, Donostia-San Sebastián, Tourist Impact.

1. PRESENTACIÓN Y MARCO DE REFERENCIA

El sector del alojamiento, en sus distintas modalidades, constituye el núcleo de las actividades turísticas directas, aquellas relacionadas con el turismo por el producto que ofrecen, en este caso un lugar donde pernoctar cuando no se utiliza el propio hogar. En términos urbanos, constituye la actividad turística de mayor relevancia: concentra buena parte del gasto en destino y genera la mayor parte del empleo turístico; incide notablemente sobre la movilidad de la ciudad; y protagoniza una parte importante de la dinámica inmobiliaria actual, estando presente en múltiples operaciones de creación y renovación del espacio urbano.

En tanto que componente central de la planta turística, el análisis del alojamiento es una tarea común en los estudios monográficos sobre destinos turísticos. Sin embargo, existen pocos trabajos que impliquen una aproximación más detallada a esta función urbana. Entre otros, cabe destacar el estudio pionero de Gutiérrez Ronco (1984) sobre la hotelería madrileña, tema que ha sido tratado desde diferentes perspectivas en trabajos posteriores (Alcolea y Gutiérrez, 2002; Urtasun y Gutiérrez, 2006; Lobo, 2006). Desde una perspectiva más crítica, se ha llamado la atención sobre el impacto de las implantaciones hoteleras en el desplazamiento residencial, fenómeno hace tiempo identificado en ciudades como Londres (Wall y Mathieson, 2006). Más recientemente, se ha puesto el acento en la expansión de las viviendas de uso turístico, proceso favorecido por las plataformas P2P (Arias y Quaglieri, 2016). Se retoma el concepto de turistificación (Jansen-Verbeke, 2009), aunque se sitúa el debate en torno a los procesos de gentrificación turística (Gotham, 2004; Füller y Michel, 2014; Cocola, 2016).

En este texto se utiliza como caso de estudio Donostia-San Sebastián. En cierto sentido, se trata de un destino urbano atípico. Centro del veraneo elitista previo a la expansión del turismo de masas, en la actualidad transita de una ciudad de turismo estival a un destino de perfil mucho más complejo. Si bien las playas y el frente marítimo urbano siguen constituyendo los principales referentes turísticos, cobran fuerza otros temas como la gastronomía (pintxos, restaurantes y chefs de prestigio, etc.), la cultura contemporánea (Festival de Cine, Tabakalera, etc.) e incluso el deporte (surf, carrera Behobia-San Sebastián, etc.). Como antaño, la ciudad sigue siendo un destino turístico de éxito. De las 22 ciudades analizadas en UrbanTUR 2016 (Exceltur, 2017), ocupa el cuarto puesto en el ranking de competitividad turística, tras Barcelona, Madrid y Valencia. La dinámica reciente es muy positiva y la afluencia no para de crecer. Entre 2010 y 2015 el número de consultas atendidas en las Oficinas municipales de Información Turística se incrementó en un 25,6% y los viajeros alojados en hoteles en un 22,9%. Este crecimiento está sobre todo asociado al buen comportamiento del mercado internacional. También se están incrementando mucho los excursionistas, en especial aquellos que proceden de los grandes centros turísticos de la costa francesa. La ampliación de la temporada junto con el rápido crecimiento del número de visitantes, especialmente del excursionismo, sitúa el turismo en primera línea de debate urbano. La presión turística es elevada y sigue creciendo, en especial en los espacios que sustentan el atractivo local. Como consecuencia, vecinos, políticos y técnicos municipales han empezado a manifestar su preocupación por la gestión sostenible del éxito turístico y el control de sus impactos más negativos.

En este contexto se aborda la revisión del Plan Director de Turismo. Se identifica una serie de temas clave, entre los que se encuentra la evaluación de los impactos del turismo sobre la ciudad, trabajo acometido por los autores de este texto. Para ello, se elabora un conjunto de estudios sectoriales (afluencia de visitantes, actividades turísticas indirectas, movilidad, percepción social, etc.), con un apartado específico sobre la estructura y dinámica del sector del alojamiento. De acuerdo al enfoque del trabajo, se prima el tratamiento de este sector en términos de dinámicas espaciales de implantación. En consecuencia, el foco de atención está en las implicaciones de cada fórmula de alojamiento sobre la estructura y dinámica tanto del destino como de la ciudad y no tanto en las dinámicas empresariales de cada subsector.

Este texto se nutre del estudio señalado, encargado por Turismo de Donostia-San Sebastián. La primera parte, de referencias generales, corresponde a este apartado. La segunda incluye dos bloques analíticos: uno centrado sobre las diferentes fórmulas de alojamiento presentes en la ciudad y otro que versa sobre la distribución espacial de la planta. Junto con la consulta de las fuentes estadísticas al uso, se ha realizado levantamientos de campo a nivel de parcela y entrevistas a diferentes actores turísticos locales. La parte final presenta unas reflexiones de carácter más interpretativo, intentando enlazar las dinámicas actuales del alojamiento con los procesos de turistificación y/o gentrificación turística comúnmente identificados.

2. ESTRUCTURA DE LA PLANTA DE ALOJAMIENTO

Si bien el estudio de la planta de alojamiento reviste menos complejidad que el análisis de los flujos turísticos, no deja de sorprender las dificultades reales para su identificación. A efectos de este trabajo, se ha tomado como base el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi (2016). A pesar de su carácter oficial, presenta problemas de cobertura y actualización, por lo que se ha tenido que depurar mediante contraste con otras fuentes estadísticas y trabajo de campo. Además únicamente aporta información para las fórmulas de alojamiento más convencional: hoteles, pensiones, alojamientos de turismo rural, albergues

y campings. Infraestima notablemente la oferta de apartamentos, ya que utiliza como unidad de registro las empresas inscritas como entidades comercializadoras. Para los apartamentos y/o viviendas de uso turístico, se ha elaborado una base específica que toma como referencia el inventario del *Estudio de dimensionamiento de la oferta de apartamentos vacacionales en San Sebastián. Propuesta de medidas de ordenación y regulación urbanística*. Encargado por gobierno municipal, fue presentado en julio de 2016.

2.1. Hoteles y pensiones

De acuerdo a nuestras estimaciones, en Donostia-San Sebastián existen 121 hoteles y pensiones, con una capacidad de alojamiento de 2.721 habitaciones y 5.250 plazas. El tamaño medio asciende a 22,49 habitaciones / 43,39 plazas por establecimiento. A nivel de tipos y categorías, la planta hotelera de la ciudad muestra una distribución muy extrema. De una parte, los hoteles de 4 y 5 estrellas suponen un número reducido de los establecimientos de la ciudad (16, el 11,57%), pero concentran más de la mitad de las plazas disponibles (2.621, un 54,88%). De otra, las pensiones suman un elevado número de unidades (85, el 70,25%) y, por el contrario, representan una parte reducida de las plazas (1.191, el 22,69%).

Tabla 1. Hoteles y pensiones por tipo y categoría

	Establecimientos	Habitaciones	Plazas	Tamaño medio (habitaciones / establecimiento)	Tamaño medio (plazas/establecimiento)
H*****	1	136	260	136,00	260,00
H****	13	1.359	2.621	104,54	201,62
H***	5	257	488	51,40	97,60
H**	10	218	435	21,80	43,50
H*	7	140	255	20,00	36,43
p**	32	341	666	10,66	20,81
p*	53	270	525	5,09	9,91
Total	121	2.721	5.250	22,49	43,39

El tamaño medio de los hoteles es de 58,61 habitaciones y 112,75 plazas. En la ciudad, este tamaño está muy relacionado con la categoría, con un número elevado de establecimientos de cuatro estrellas con más de 200 plazas: Barceló Costa Vasca (406), Londres Inglaterra (329), NH Aranzazu (332), Silken Amara Plaza (306) y Mercure Monte Igueldo (237), además del María Cristina (260). Estas dimensiones corresponden a grandes inmuebles generalmente de uso hotelero exclusivo y ubicados junto a calles y/o plazas importantes. Si bien algunos de estos establecimientos corresponden a las primeras implantaciones hoteleras de la ciudad, en la mayoría de las ocasiones se trata de edificios de nueva planta que se ubican en una franja periférica respecto al núcleo turístico de Donostia-San Sebastián. En cambio, en las proximidades de este núcleo predominan los establecimientos de menores dimensiones y categoría, hoteles de una y dos estrellas que ocupan edificaciones de los distintos ensanches de la ciudad en manzanas de uso residencial mayoritario. Para las pensiones, el tamaño medio es de 7,19 habitaciones y 14,01 plazas. Por categorías, las pensiones de dos estrellas (32) duplican en tamaño a las de una estrella (53): en plazas, 20,81 frente a 9,91. Este tamaño tan reducido responde a una distribución en algunas plantas de edificios de uso residencial, en su mayor parte en las zonas de mayor tránsito turístico de la ciudad.

A efectos de analizar la dinámica del sector, se ha recurrido a las series temporales de la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE, cuyos datos para 2015 (113 establecimientos, 2.670 habitaciones y 5.062 plazas) muestran ligeras variaciones respecto a nuestras estimaciones. A nivel del municipio, la serie histórica del INE arranca en 1999. Para ese año, se contabilizó un promedio anual de 85 establecimientos y 3.869 plazas. Por lo tanto, hasta 2015 se ha registrado un incremento del 26,95% en el número de hoteles y pensiones, y del 30,83% en las plazas.

2.2. Albergues, campings y alojamientos de turismo rural

A partir del Registro de establecimientos turísticos, se ha identificado un total de 25 alojamientos que no corresponden ni a hoteles-pensiones ni a apartamentos o viviendas de uso turístico. No se trata de un número muy elevado, pero si soportan en conjunto una elevada capacidad de alojamiento, 2.868 plazas. Si bien representan en torno al 50% de la capacidad de los hoteles y pensiones, sus características como forma de hospedaje determinan una asociación más estrecha con tipos específicos de turistas, más allá del turista urbano genérico que se alberga en hoteles, pensiones o apartamentos.

La mayor capacidad de alojamiento corresponde a los albergues: 9 establecimientos, con 727 habitaciones y 1.448 plazas. De acuerdo con la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, se consideran albergues los establecimientos de alojamiento abiertos al público general (no es imprescindible el carnet de alberguista), que ofrecen hospedaje en habitaciones colectivas o de capacidad múltiple (4 o más plazas). Se incluyen los establecimientos vinculados al Camino de Santiago y todos aquellos comercializados como hostels, turismo-aperetxea, etc. En el caso de Donostia-San Sebastián, destaca la capacidad de las dos residencias universitarias: Agud Querol y Olarain, con 426 y 387 plazas respectivamente. No obstante, su disponibilidad queda limitada por el uso habitual de los estudiantes. Además de éstas, dentro del municipio se encuentran los albergues municipales de Ondarreta y Ulía así como cinco establecimientos de tipo hostel ubicados en el área central de la ciudad y, en algún caso, con cierta orientación a la práctica del surf.

También representan una fórmula singular de alojamiento los campings. Situado en la zona de la que toma el nombre, el camping Bungalows Igueldo San Sebastián es de primera categoría. Cuenta con 765 plazas repartidas entre bungalows, mobil home, parcelas standard de 70 m² y parcelas reducidas de 20 m². A diferencia del anterior, el camping Igara abre a partir de Semana Santa. Situado también en Igueldo, su capacidad es de 512 plazas en distintos formatos de alojamiento.

En última instancia, dentro del municipio también existe una oferta significativa de alojamientos cuya regulación corresponde a la normativa de turismo rural. De una parte, los establecimientos de agroturismo, 15 unidades con 56 habitaciones y 120 plazas. De acuerdo a la Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo, se trata de una actividad prestada por agricultores y ganaderas en sus caseríos, por lo tanto un servicio integrado en una explotación agraria. Esta condición no es necesaria para las casas rurales, cuyos requisitos se limitan a ser edificios situados en zonas rurales que respondan a la arquitectura característica de dichas zonas. Existen 3 casas rurales, con 15 habitaciones y 32 plazas.

2.3. Apartamentos / viviendas de uso vacacional

El alquiler de viviendas para uso turístico ha sido una actividad tradicional en muchas zonas vinculadas al aprovechamiento turístico de las playas, también en el caso de Donostia-San Sebastián. Si bien se trata de un fenómeno de largo recorrido, desde hace unos años está registrando un fuerte impulso debido a las posibilidades que ofrecen las plataformas P2P para poner en contacto a productores y consumidores. Como en muchas ciudades, la proliferación de la vivienda vacacional se ha constituido en un tema muy relevante dentro de la agenda política local. En julio de 2016 se presenta un estudio encargado por el Ayuntamiento que utiliza dos fuentes de distinto alcance: las empresas comercializadoras inscritas en el Registro oficial y la oferta que aparece en las plataformas P2P. Respecto a las primeras, los autores del estudio elaboraron un censo de apartamentos vacacionales con la información obtenida de 15 de estas empresas, en su mayoría integradas en APARTURE. La oferta conjunta de estas empresas comprende 459 apartamentos con 2.034 plazas. A nivel de tipología del inmueble, predomina de forma absoluta el alquiler de pisos en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Sobre una base de información de 408 apartamentos (1.867 plazas), el tipo correspondiente a los pisos sumaba 376 (1.698 plazas), los chalet-villas 28 (138) y los chalet-villas adosados 4 (31). La distribución por plantas del inmueble, en este caso sobre una base de 424 apartamentos con 1.876 plazas, es la siguiente: 109 apartamentos en primera planta (448 plazas) y 315 en las restantes (1.876). El PGOU vigente establece que no es posible obtener licencia de actividad si un apartamento no se encuentra en la primera planta o superior, siempre que en las plantas por debajo de él no existan viviendas de uso residencial. Este condicionante, fijado para evitar la terciarización de las zonas residenciales, hace que una parte muy importante de los 315 apartamentos en segundas plantas y superiores no cumpla con la normativa urbanística municipal.

La oferta que aparece oferta comercializada a través de las plataformas P2P (AirBnB, HomeAway y Trip Advisor) es de mayor magnitud. En concreto, en el estudio encargado por el Ayuntamiento se identificaron

un total de 1.530 ofertas, con una capacidad de alojamiento equivalente a 7.378 plazas. Trip Advisor es el portal con más actividad (1.148 ofertas y 2.913 plazas), seguido de AirBnB (543 y 2.450) y HomeAway (262 y 2.015). No obstante, se trata de cifras aproximadas, ya que un mismo apartamento o habitación puede estar presente en distintos canales y la disponibilidad temporal de su uso turístico varía enormemente. De las 1.530, un total de 1.028 correspondían a ofertas lanzadas por empresas explotadoras y sólo 502 por particulares. En número de plazas, de las 7.378 un total de 4.954 eran de agencias y 2.424 de anuncios particulares. La tipología básica de la oferta consiste en el alquiler del apartamento entero, que suma 1.473 ofertas y 7.208 plazas. El alquiler de habitaciones es testimonial, 56 y 170, lo que denota la poca propensión a compartir tiempos y lugares entre residentes y visitantes, aspecto en el que siempre ha enfatizado el discurso del turismo colaborativo.

3. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA PLANTA DE ALOJAMIENTO

A efectos de analizar con mayor detalle las implicaciones urbanas de la implantación del conjunto de las actividades de alojamiento, se ha elaborado una base de datos georeferenciada que incluye los establecimientos de los que se dispone información sobre su localización. Esta base, construida a partir de distintas fuentes, comprende 650 establecimientos que suman 10.325 plazas: 121 hoteles y pensiones, con 5.250 plazas; 25 albergues, campings y alojamiento de turismo rural, con 2.868 plazas; y 504 apartamentos-viviendas de uso turístico, con 2.207 plazas. Tomando como referencia estos datos, el número de plazas por cada 1.000 habitantes asciende a 55,49.

3.1. Pautas de implantación por tipo

Los requerimientos específicos de cada fórmula de alojamiento determinan pautas de implantación diferenciadas. En Donostia-San Sebastián es posible diferenciar tres. En primer lugar, la que corresponde a los grandes hoteles de tres y cuatro estrellas en edificios de uso exclusivo. En buena medida, constituye el alojamiento característico de la ciudad, aunque la localización preferente de estos establecimientos ha ido variando conforme se ha ido extendiendo la mancha urbana. La ciudad arranca su andadura turística con el veraneo aristocrático en el tránsito entre los siglos XIX y XX, etapa a la que están asociados dos de los establecimientos con más glamour: el María Cristina, inaugurado en 1912, y el Londres-Inglaterra, que empieza a recibir huéspedes incluso antes. Ambos hoteles se ubican en los primeros ensanches, pieza central del urbanismo burgés que caracteriza la ciudad. Conforme la mancha urbana se amplía y aumenta la afluencia turística, los proyectos hoteleros se extienden por otros barrios de la ciudad, buscando suelo más barato y mejores condiciones de acceso en coche y autobús. Desde Centro, el núcleo turístico de la ciudad, se produce una irradiación de los grandes hoteles hacia Antiguo y Amara-Berri. En la actualidad, estos tres barrios concentran el 52,77% de los establecimientos hoteleros y el 69,97% de las plazas que corresponden a esta fórmula de alojamiento.

El segundo tipo se corresponde con los alojamientos de pequeñas dimensiones situados en edificios de usos múltiples, generalmente comercio y/o hostelería en las plantas bajas, viviendas e incluso oficinas en los pisos superiores. Es el modelo tradicional de las pensiones, que se concentran en el núcleo turístico de la ciudad. De las 83 pensiones identificadas, 63 se ubican en Centro, con cerca del 70% de las plazas. La proximidad a las zonas de playa, el distrito hostelero, el ambiente nocturno... también son factores importantes de localización para algunos hoteles de categorías inferiores y, sobre todo, para las nuevas fórmulas de alojamiento, tipo hostels y viviendas de uso turístico. De éstas, el 55% del total, en establecimientos y plazas, se ubican en Centro. Gros, barrio vecino, también cuenta con una elevada presencia de este tipo de viviendas, otro 25% de la planta identificada. Por lo tanto, ambos barrios, en el frente inmediato a Zurriola y la Concha, se ubica el 80% de la vivienda de uso turístico presente en la ciudad.

Y el tercer tipo de pauta de implantación corresponde a los campings, alojamientos de turismo rural y algunos albergues. En líneas generales estos establecimientos optan por ubicaciones periféricas respecto al área urbana, en las zonas del municipio menos urbanizadas. Así los campings se sitúan en Igeldo y los alojamientos de turismo rural se reparten entre Altza, Ibaeta, Loiola, Martutena y Zubieta, además de Igeldo.

3.2. Distribución por barrios

Existe una fuerte concentración del alojamiento en torno a cinco barrios: Centro, Gros, Antiguo, Amara Berri e Igeldo (ver Figura 1). Esta zona, donde se asienta el 46,37% de la población residente, agrupa el 91,23% de

los establecimientos identificados y el 81,35% de las plazas, con un promedio de 97,36 plazas por cada 1.000 habitantes. En el resto de los barrios, que cuentan con el 53,62% de la población residente, se ubica la oferta restante: 57 establecimientos (8,76%) con 1.925 plazas (18,64%), con una cifra de 19,29 plazas por cada 1.000 residentes.

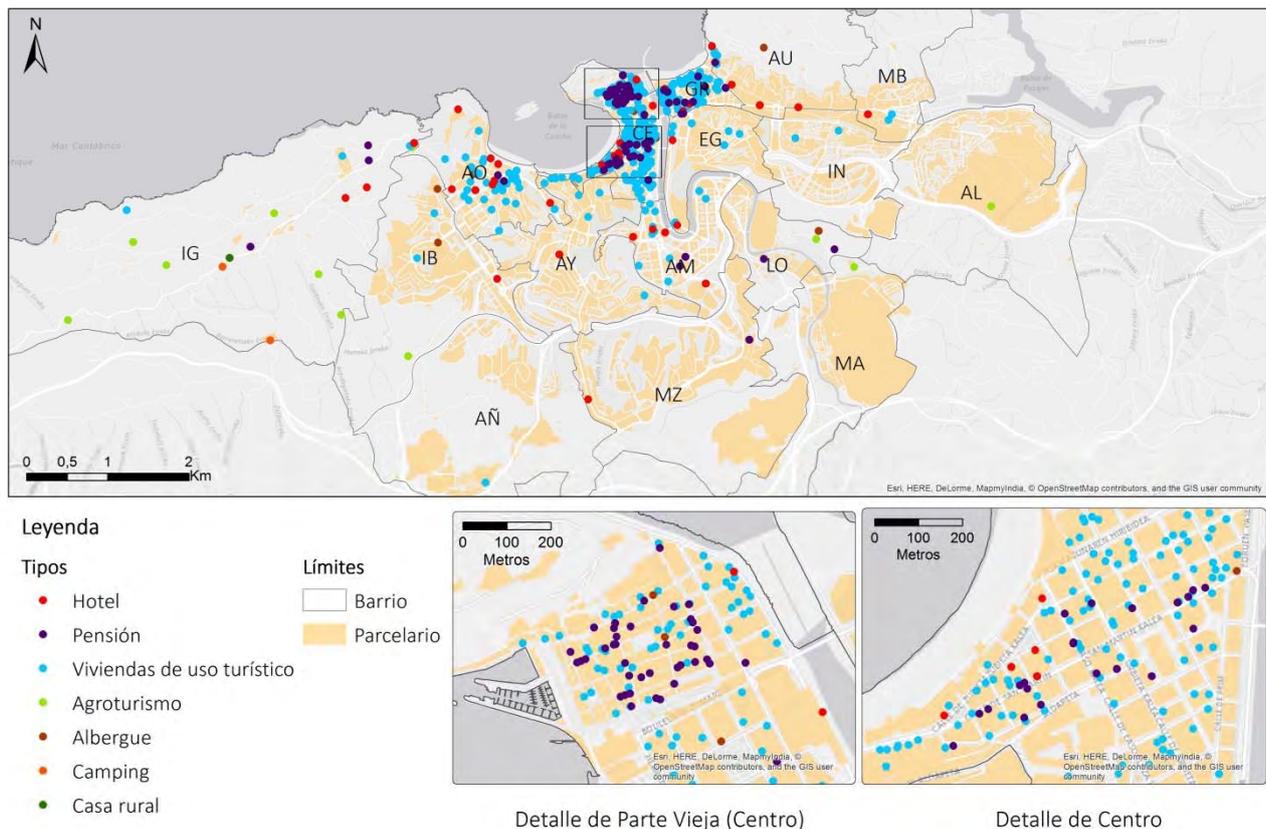


Figura 1. Distribución espacial de la planta del alojamiento en Donostia-San Sebastián.

La zona de concentración del alojamiento dista mucho de ser homogénea. Si se atiende a la oferta global, los valores de especialización y la estructura interna por tipos, se puede caracterizar los distintos barrios de acuerdo a sus perfiles de alojamiento:

- Centro (CE) representa el núcleo del destino Donostia-San Sebastián. Cuenta con 356 establecimientos (54,77% del total) y una capacidad de 3.362 plazas (32,56%), lo que supone 153,19 plazas por cada 1.000 habitantes, una cifra que triplica el promedio municipal. La oferta está escindida en dos componentes: de una parte, los hoteles y pensiones que suponen el 57,85% de este tipo de locales a nivel de la ciudad y el 35,47% de la oferta; de otra, los apartamentos y viviendas de uso turístico, que representan el 55% en ambos conceptos. Este segundo componente se muestra especialmente dinámico, así como los nuevos alojamientos tipo hostel que empiezan a crecer en esta parte de la ciudad.
- Antiguo (AO) y Amara Berri (AM) implican una expansión de la huella turística a partir de la implantación de los establecimientos hoteleros, generalmente edificios de grandes dimensiones y categoría elevada. En conjunto suman 74 establecimientos con 2.589 plazas, en su mayor parte hoteleras. La especialización en hotelería urbana es tal que concentran el 42,47% de la oferta de hoteles y pensiones de la ciudad, una cifra superior a la que corresponde a Centro (35,46%). En cambio, la presencia de apartamentos-viviendas de uso turístico es muy limitada. Entre ambos barrios, sólo cuentan con 57 unidades con 257 plazas, el 11,03% y 11,64% respectivamente.

- Gros (GR) representa, hasta cierto punto, el modelo contrario a Antiguo y Amara Berri. Con 142 establecimientos (21,85%) y 802 plazas (7,77%), destaca sobre todo por la potencia del sector de los apartamentos-viviendas de uso turístico, un total de 125 unidades identificadas con 536 plazas. El número de plazas por cada 1.000 habitantes es de 42,65; si sólo se computan las correspondientes a esta modalidad de alojamiento resulta una cifra de 28,5, valor que supera ampliamente el promedio de la ciudad (11,86) aunque no alcanza el de Centro (55,81). Fenómeno en rápida expansión, se asienta sobre el tejido residencial más cercano a las áreas de atracción turística. Además en este caso se ve favorecido por la expansión del surf asociado a la playa de Zurriola.
- Igeldo (IG) se corresponde con el hinterland rural de una ciudad turística potente, un entorno que supera con mucho los propios límites municipales. Por sus características, acoge fórmulas de alojamiento singulares, del tipo campings, locales de agroturismo y turismo rural, así como villas que se ofertan en su totalidad o en parte como alquileres vacacionales. Si bien hay un número significativo de hoteles y pensiones, la mayor parte de las 1.647 plazas identificadas corresponden a los dos campings, 1.268. Barrio escasamente urbanizado y con reducida población (1.069 habitantes), presenta los mayores niveles de especialización turística (1.540,69 plazas por cada 1.000 habitantes); de hecho la capacidad de alojamiento supera con mucho a la población residente.

Como se ha señalado, fuera de esta zona la presencia del alojamiento es muy limitada: 57 establecimientos (8,76%) con 1.925 plazas (18,64%). En líneas generales, cada uno de los barrios restantes cuenta con un número reducido de establecimientos, generalmente alguna unidad específica de ciertas dimensiones: el hotel Palacio de Aite en el barrio del mismo nombre, el albergue en Ulía, las residencias universitarias en Ibaeta, etc. Por último, destaca como fenómeno más singular la expansión de los apartamentos-viviendas de uso turístico en Egía.

4. DINÁMICA DEL SECTOR DEL ALOJAMIENTO Y TURISTIFICACIÓN. REFLEXIONES FINALES

Como se ha señalado, no existe una gran producción académica sobre el alojamiento turístico urbano. En cambio, un número creciente de ayuntamientos están elaborando estudios monográficos que ayuden en la formulación de políticas públicas en esta materia. En buena medida, esta urgencia por entender el fenómeno y sus efectos deriva de la coyuntura actual de crecimiento turístico, en unas magnitudes que hacen difícil un crecimiento equilibrado. Es el caso de Donostia-San Sebastián, donde la dinámica positiva del sector del alojamiento reproduce lo observado en otros destinos urbanos de primer nivel. El crecimiento afecta a hoteles y pensiones, el núcleo tradicional del alojamiento urbano, y continuará si se mantienen los niveles actuales de rentabilidad hotelera, de los más altos del país. Para 2016, el indicador de ocupación por plazas rondó el 70%, diez puntos más que hace tres años. El ingreso medio por habitación disponible (RevPAR) ascendió a 86,5 €, muy por encima del 60,1 € que corresponde al promedio de los 103 destinos urbanos considerados por Exceltur (2017). Estos datos animan el mercado inmobiliario, con fuerte protagonismo de los promotores hoteleros. En la actualidad hay once nuevos proyectos de hoteles, en distinto grado de desarrollo, desde edificios en pleno proceso de acondicionamiento hasta iniciativas en fase de diseño que todavía no han iniciado los procesos de tramitación urbanística. En conjunto, los nueve proyectos más avanzados aportarán unas 500 habitaciones adicionales, que suponen alrededor de 1.000 nuevas plazas a contabilizar en los dos próximos años (un 20% adicional a la planta actual). Frente a la tradicional dicotomía entre hoteles grandes en edificios de nueva planta y establecimientos pequeños que comparten uso a nivel de parcela, un buen número de proyectos implica el acondicionamiento de antiguos edificios para el uso hotelero. Este reaprovechamiento de antiguas estructuras se hace tanto para aprovecharse de las localizaciones centrales como por el “glamour” que confiere cierta pátina histórica, en la búsqueda de hoteles con encanto en lugares con tradición.

De forma paralela al crecimiento de la planta convencional, se está registrando una fuerte expansión de las viviendas de uso turístico. Los cambios en la intermediación, con la irrupción de plataformas como Airbnb, Wimdu y HomeAway, están teniendo una incidencia notabilísima sobre este componente del mercado turístico, en una magnitud tal que puede llegar a modificar un conjunto amplio de destinos urbanos. En la mayoría de las ciudades, el núcleo del sector del alojamiento era el sector hotelero. En cambio, apenas había tradición de vivienda de alquiler turístico, ya fuera mediante apartamentos ajustados a norma o alquileres del ámbito de la economía sumergida. Debido a su trayectoria como centro vacacional de largo recorrido, en Donostia-San Sebastián sí existía esta oferta, aunque limitada a la temporada estival. La novedad estriba en

su rápida expansión y en la ampliación de la oferta a la práctica totalidad del año, en un modelo característico de los grandes destinos urbanos. Aunque la condición líquida del fenómeno dificulta su cuantificación, es posible identificar algunos impactos sobre Donostia-San Sebastián en tanto que ciudad y destino turístico. Entre los aspectos positivos destaca la elasticidad del fenómeno, que favorece una adaptación prácticamente en tiempo real a la coyuntura turística. En momentos como el actual, de fuerte crecimiento de la afluencia, esta oferta permite albergar a una parte importante de la demanda a un precio inferior al alojamiento hotelero. Además puede suponer una renta complementaria para muchos hogares y dinamiza el mercado inmobiliario y sus sectores afines (decoración de interiores, electrodomésticos, etc.). Dentro de los efectos negativos hay que señalar una progresiva pauperización de la economía turística: buena parte de los ingresos quedan dentro del ámbito de la economía sumergida y el empleo en el sector no crece tanto como la planta de alojamiento, aspecto que ya se está empezando a notar. Sin embargo, el efecto más pernicioso deriva de que se trata de un proceso que afecta a la vivienda. En efecto, el crecimiento de estas fórmulas de alojamiento se realiza a costa de la función residencial, ya que las viviendas pasan de ser ocupadas por la población residente a ser destinadas al mercado turístico. Si en un principio eran los propietarios los que alquilaban sus viviendas a los turistas vía plataformas P2P, ahora diferentes inversores adquieren pisos con la finalidad última del alquiler turístico. Como resultado, se incrementan los precios de compra y alquiler. En consecuencia se dificulta el acceso a la vivienda. Pero el cambio en las fórmulas de alojamiento tiene también implicaciones en el modelo de destino turístico. En el momento actual, de crecimiento de la demanda, coexisten ambas fórmulas de alojamiento. Dado que la vivienda de uso turístico es utilizada preferentemente por los turistas más jóvenes y cosmopolitas, cabe preguntarse si a futuro este desplazamiento no será permanente. La asociación entre ciudad, turismo y hoteles está en riesgo. De hecho parece consolidarse una tendencia que parece hacer converger muchas ciudades con los destinos de sol y playa clásicos del Mediterráneo continental.

El crecimiento y mutación de la planta también tiene implicaciones en la distribución espacial del alojamiento. Durante mucho tiempo la expansión de la planta hotelera se realizaba a partir de la edificación de hoteles de grandes dimensiones en posiciones de cierta periferia respecto al núcleo turístico, donde las condiciones de precio y accesibilidad eran mejores. Ahora, los promotores hoteleros optan por edificios situados en áreas más centrales y cierto valor patrimonial. De igual forma, la conversión de viviendas al uso turístico se produce sobre todo en las áreas de mayor tradición turística. En consecuencia, las nuevas dinámicas del alojamiento favorecen la turistificación del área central de la ciudad, en especial la Parte Vieja. En esta se sitúa una parte significativa de la planta de alojamiento del Centro. El primer gran componente de la oferta corresponde a hostales, pensiones y albergues: 38, con 383 plazas. Son establecimientos de reducidas dimensiones y baja categoría, que se sitúan en las plantas intermedias de edificios de uso múltiple. La configuración de la trama urbana y del tejido edificado ha dificultado la implantación de hoteles de grandes dimensiones, situación que está cambiando. En el momento actual hay en marcha dos proyectos hoteleros, que suman unas 182 plazas. Ambos proyectos se sitúan frente al antiguo puerto pesquero, sometido a un proceso muy fuerte de renovación para impulsar su función como espacio de ocio y turismo. El segundo componente está formado por las viviendas de uso turístico. A partir de fuentes documentales y trabajo de campo, se ha localizado 40 viviendas de uso turístico en esta parte de la ciudad, con una capacidad estimada equivalente a 167 plazas. En términos absolutos todavía no se trata de una planta muy elevada, aunque posiblemente estas cifras infraestiman la magnitud del fenómeno. Se trata de una actividad de reciente aparición, muy novedosa en esta parte de la ciudad y bastante irregular. La proliferación de viviendas de uso turístico es uno de los vectores más activos de turistificación de la zona, con el agravante de que se realiza en planta alta y directamente sobre el uso residencial. Las mayores rentas asociadas al alquiler turístico afectan al precio de la vivienda y del alquiler convencional, lo que dificulta el acceso de la población a la vivienda, cuando no la expulsión del barrio. Como sucede en los edificios donde la presencia de pisos turísticos tiende a retroalimentarse por la huida de los vecinos ante las molestias generadas por los turistas (ruidos, pérdida de privacidad y seguridad, desgaste de zonas comunes, etc.), el crecimiento de la vivienda de uso vacacional refuerza otros procesos negativos de la zona. Además favorece la transformación de comercio y hostelería en establecimientos con una mayor orientación al visitante en términos de productos y precios. En conjunto, pensiones y viviendas de uso turístico suman 550 plazas, lo que supone 142,56 plazas por 1.000 residentes. Pero un buen número de manzanas y parcelas registran valores de 201-1.000 e incluso en algunas la capacidad de alojamiento comercial supera la población residente (Ver Figura 2). Si se

considera la capacidad prevista, se obtiene un valor de especialización bastante más elevado, 189,73 plazas por 1.000 residentes.

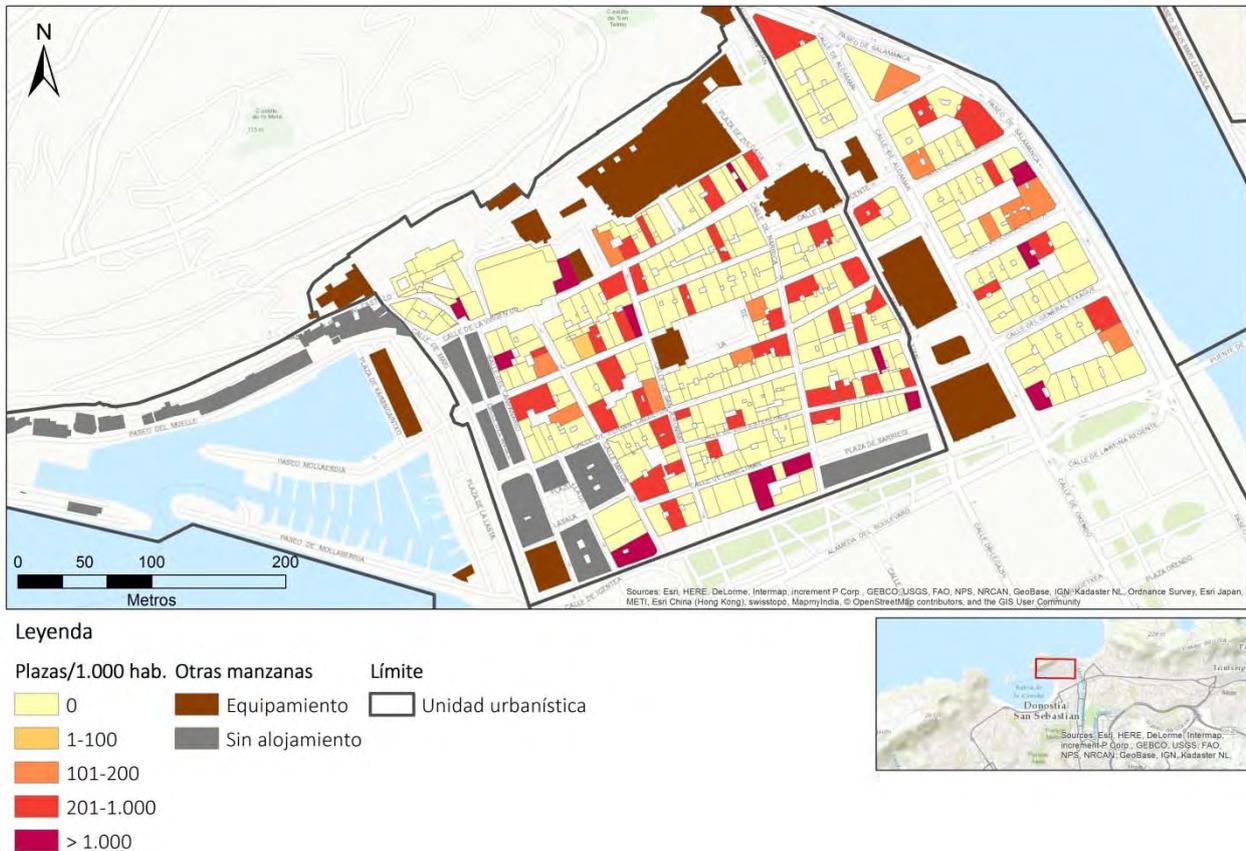


Figura 2. Plazas en alojamiento turístico por número de habitantes a nivel de parcelas (Centro: Parte Vieja y ensanche oriental).

Como resultado, es en la Parte Vieja donde con más intensidad afloran los movimientos locales de oposición al turismo. Si hasta hace poco tiempo el foco de atención se situaba en la hostelería, en el momento actual se percibe como una amenaza directa la expansión de la oferta de alojamiento, tanto en relación a la oferta convencional (nuevos proyectos que afectan al frente del puerto) como la vivienda de uso turístico, que siguen las mismas pautas de implantación que las antiguas pensiones y los modernos hostels. Existe un riesgo real de vaciamiento residencial, que implica no tanto una gentrificación como una turistificación total del espacio urbano en formas y funciones. Sin duda constituye uno de los retos actuales a los que se enfrenta Donostia-San Sebastián, como ciudad y como destino turístico.

AGRADECIMIENTOS

Este texto deriva del *Estudio sobre los Impactos del Turismo y los Desafíos de su Crecimiento Equilibrado en la ciudad de Donostia-San Sebastián* (2016), encargado por Turismo de San Sebastián a los autores del texto. A nivel general, forma parte de una línea de trabajo enmarcada en el proyecto *Transformaciones del paisaje urbano histórico inducidas por el turismo: contradicciones y controversias, gobierno y gobernanza local* (CSO2016-75470-R), cuyos IPs son Manuel de la Calle Vaquero y María Velasco González.

BIBLIOGRAFÍA

Alcolea Moratilla, M. Á. et al.. (2002): "Innovaciones en la hostelería madrileña", *Anales de Geografía*, 1-Extraordinario, 143-154.

Arias, A. et al. (2016): Unravelling Airbnb: urban perspectives from Barcelona. En Russo, A.P.; Richards, G (eds.): *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, Channel View Publications, 209-228.

Cócola Gant, A. (2016): Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 2016, 21(3), 10.

Exceltur (2015): Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

Exceltur (2017): Barómetro de la rentabilidad de la rentabilidad y el empleo de los destinos turísticos españoles 2016. <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2017/03/Baro%CC%81metro-Rentabilidad-y-el-Empleo-ene-dic-2016.pdf>

Exceltur (2017): UrbanTUR 2016. Monitor de competitividad turística de los destinos urbanos españoles. http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2017/05/URBANTUR2016_documento.pdf

Fomento de San Sebastián (2016): Estudio de dimensionamiento de la oferta de apartamentos vacacionales en San Sebastián. Propuesta de medidas de ordenación y regulación urbanística. Trabajo realizado por Castro Consulting por encargo de Fomento San Sebastián. Concejalía de Impulso Económico, Comercio, Hostelería y Turismo.

Füller, H. et al. (2014): 'Stop Being a Tourist!' New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304-1318.

Jansen-Verbeke, M. (2009): The territoriality paradigm in Cultural Tourism. *Tourism*, 19/1-2, 26-31.

Gotham, K. F. (2004): Tourism gentrification: The case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 2004, 42(7), 1099-1121.

Gutiérrez Ronco, S. (1984): La función hotelera de Madrid. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas.

Lobo Montero, P. (2006): "Los establecimientos hoteleros en la Comunidad de Madrid (1980-2004): un proceso de crecimiento cualitativo y de expansión territorial", en Lacosta Aragonés, A. (coord.), *Turismo y cambio territorial: ¿eclosión, aceleración, desbordamiento?* Zaragoza, Pressas Universitarias de Zaragoza, 479-492.

Urtasun, A. et al. (2006): "Hotel location in tourism cities. Madrid 1936-1998", *Annals of Tourism Research*, 33-2, 382-402.

Wall, G. et al. (2006). *Tourism: Change, Impacts and Opportunities*. Pearson Prentice Hall. Harlow.



Organizadores:



Patrocinadores:



Colaboradores:



CRÉDITOS

© **Editores:**

- Allende Álvarez, F
- Cañada Torrecilla, R
- Fernández-Mayoralas, G
- Gómez Mediavilla, G
- López Estébanez, N
- Palacios García, A
- Rojo Pérez, F
- Vidal Domínguez, MJ

© **Departamento de Geografía**

Universidad Autónoma de Madrid
C/ Tomás y Valiente, 1, 28049 Madrid

Madrid, octubre 2017