



---

## **ACTA – RESUM DE LA 2a SESSIÓ DEL GRUP DE TREBALL “ALLOTJAMENT TURÍSTIC” DEL CONSELL MUNICIPAL TURISME I CIUTAT**

*Data: Dimarts, 14 de febrer de 2017*

*Hora: 18h*

*Lloc: Sala Barcelona, Edifici Mediativ (C/Roc Boronat, 117)*

### **Assistents**

---

#### Membres del CTiC

- Enrique Alcántara, Associació d'Apartaments Turístics de Barcelona (APARTUR)
- Joan Balañach, Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB)
- Enric Bárcena, Fem Sant Antoni
- Angel Díaz, expert
- Hortènsia Fernández, Ecologistes en acció
- Joan Itxaso, Associació de Veïns de la Sagrada Família
- Antonio López Gay, expert
- Tomás Medina, Associació Catalana de Professionals del Turisme (ACPT)
- José Luis Rodríguez, Veïns i Amfitrions de Barcelona
- Josep Anton Rojas, Consorci Turisme de Barcelona
- Manel Romero, Associació de Veïns del Coll
- Joan Torrella (Tècnic municipal)
- Ana Velasco, Gremi d'Hotels de Barcelona (GHB)

#### Altres participants

- Jordi Muñoz, Federació d'Associacions de Veïns i Veïnes de Barcelona (FAVB)
- Joan Sales (Estudiant de doctorat al Centre d'estudis demogràfics)
- Luis Falcón, inAtlas

#### Secretaria tècnica:

- Secretaria CTiC, Rosa Bada i Sílvia Susana Flores
- Momentum<sup>co</sup>, Joan Casals i Irene Humet

#### Persones excusades:

- Ricard Martorell, Associació Catalana de Professionals del Turisme (ACPT)
- Eloi Morte, Micro, Petita i Mitjana Empresa de Catalunya (PIMEC)
- Joan Igual, Micro, Petita i Mitjana Empresa de Catalunya (PIMEC)
- Juanjo Casado, UGT Catalunya
- Gala Pin, Regidora del Grup Municipal Barcelona en Comú
- Martí Sarrate, Asociación Catalana de Agencias de Viajes Especializadas (ACAVE)

## **Desenvolupament de la sessió**

---

### Benvinguda

Rosa Bada dóna la benvinguda i agraeix l'assistència als participants, recordant l'ordre del dia previst per a la sessió:

1. Presentacions sobre la temàtica (10 min. màxim per presentació):
  - Jordi Muñoz, FAVB
  - Antoni López, Expert del Consell i recercador del CED - UAB
  - Luis Falcón, Consultora inAtlas
2. Debat
3. Conclusions

Seguidament s'inicia la reunió abordant l'ordre del dia previst:

### **1. Presentacions**

#### 1.A Informe sobre el preu del lloguer residencial a Barcelona. (Jordi Muñoz, FAVB)

Jordi Muñoz presenta l'informe elaborat per la FAVB, repassant les principals dades i gràfiques:

- Evolució anual del preu del lloguer a Barcelona pel període 2000 – 2015. Tots els barris presenten un augment entre els anys 2000 i 2008, seguit d'un descens fins l'any 2014 i un segon augment fins l'any 2016. Sarrià-Sant Gervasi destaca com el districte amb un augment més pronunciat des de l'any 2014, mentre que Sant Andreu mostra el major increment fins l'any 2008.
- Preu del lloguer a Barcelona, 2n trimestre 2016 (€ / m<sup>2</sup> / mes). Els barris amb major preu són Sarrià, la Barceloneta i la Vila Olímpica de Poblenou. El barri amb un preu menor és Baró de Viver.
- Percentatge (%) de renda familiar destinada al pagament del lloguer 2015. Els barris on aquest % és més elevat són: la Marina del Prat Vermell, la Verneda i la Pau, la Trinitat nova, el Turó de la Peira i la Guineueta.
- Els Habitatges d'Ús Turístic a Barcelona. Els barris amb més concertació d'HUTs són la dreta de l'Eixample, la Vila de Gràcia, la Sagrada Família i l'Antiga esquerra de l'Eixample. Els barris on els d'HUTs il·legals superen en més quantitat els legals són el Raval, el Barri Gòtic i Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera.
- Tipologia dels habitatges a Barcelona, per districte. Ciutat Vella és el districte on més % d'habitatges estan destinats al lloguer.

Rosa Bada obre un torn per a preguntes molt concretes sobre la presentació.

Enrique Alcántara pregunta per les conclusions de l'informe. Joan Balañach respon que s'estan extraient. Existeixen molts elements, però sembla que la concentració d'allotjaments turístics (qualsevol tipologia) és un factor important que fa créixer el preu del lloguer. En el fons l'obertura de qualsevol allotjament turístic implica un procés de transformació d'habitatge residencial a ús turístic.

Enrique Alcántara comenta que el que més li crida l'atenció és la poca quantitat d'habitatges de protecció oficial que hi ha a la ciutat de Barcelona. Destaca que ell no veu cap correlació clara entre les dades exposades, ja que per exemple Sarrià – Sant Gervasi és el districte on més creix el preu del lloguer i en canvi un dels barris on hi ha menys HUTs. Recorda que des de fa 3 anys a Barcelona, i 6 a Ciutat Vella, no s'ha obert cap HUT legal i, en canvi, el lloguer ha augmentat força en aquest període. Considera que l'augment del lloguer no s'explica només amb l'efecte del turisme. Admet pot ser un factor que influeixi en l'augment del preu, però en tot cas, ni l'únic, ni possiblement el més important.

José Luis Rodríguez mostra el seu acord amb la intervenció d'Enrique Alcántara. Considera que Sarrià i Ciutat Vella són els districtes on més ha augmentat el preu del lloguer degut a l'especulació. Més concretament, destaca que a Ciutat Vella hi ha molts habitatges buits.

Joan Itxaso demana a la FAVB que es revisin bé algunes dades, ja que ell en disposa d'algunes diferents. Joan Balañach respon que efectivament hi ha dades que són del 2015 i que caldria actualitzar algunes gràfiques amb les disponibles de l'any 2016.

#### 1.B Canvis socio-demogràfics en entorns urbans sota pressió turística. (Antonio López Gay, expert)

Antonio López Gay inicia la seva intervenció destacant la importància de disposar de dades bones, d'origen fiable, de tractar-les científicament i de fer-ne una interpretació acurada. Considera que és la manera per abordar problemàtiques complexes en les que conjuguen diferents interessos (polítics, econòmics, socials, ...). En aquest sentit, fa èmfasi en que cal ser molt precís amb el vocabulari a utilitzar: una pèrdua de població no sempre es pot atribuir a una expulsió, sinó que pot respondre a altres factors: defuncions, emancipacions, ... Seguidament presenta els resultats de la seva recerca, dels quals destaquen:

- El Barri Gòtic ha perdut el 10% de la població, que representa un 8% de les llars entre els anys 2004 i 2015.

Un factor clau a tenir en compte en l'evolució de la població al barri Gòtic és l'anomalia que representa l'empadronament a la secció censal del Departament d'Estadística de l'Ajuntament de Barcelona d'un elevat nombre de persones que realment no tenien domicili real al barri. Això va succeir durant el boom de la immigració (2000-2006 aproximadament) i la població va augmentar en més de 10.000 persones. Es considera que el registre no va començar a depurar-se i a resoldre l'anomalia fins al 2010-11.

- Grans canvis en la piràmide poblacional del Barri Gòtic entre els anys 1998 i 2015. Actualment, destaca l'escassíssima població infantil, la poca presència de població local i un alt % de població adulta europea.
- La tendència al Gòtic a disminuir la població adulta jove i gran amb estudis primaris i a augmentar la població adulta jove amb estudis universitaris.
- Introdueix el concepte novedós de turistrificació.
- Planteja que el padró és la font més fiable actualment, per bé que amb certes limitacions.

Rosa Bada obre un torn per a preguntes molt concretes sobre la presentació.

Enrique Alcántara destaca el rigor de l'estudi presentat i pregunta a qui es considera ciutadà, ja que hi ha grups de persones que no tenen la residència habitual a Barcelona, però tampoc són "turistes": estudiants Erasmus, treballadors europeus que estan aquí o per poc temps o intermitentment, estudiants de màsters, ...

Antonio López Gay respon que a nivell conceptual, definir el que es considera un resident és tot un repte. Cada ciutat té la seva manera de regular els padrons i, per tant, els residents. Segons la legislació vigent, a Barcelona es obligatori empadronar-s'hi si s'hi està més de 3 mesos. Ara bé, quan la persona empadronada marxa, no ho ha de notificar obligatòriament i per tant les dades poden no ser del tot fiables. Joan Sales comenta que es considera que un 5% dels residents no estan empadronats.

Joan Balañach pregunta quin tipus d'allotjaments turístics s'ha tingut en compte en l'estudi. Antonio López Gay respon que totes les tipologies, legals i il·legals. Joan Sales puntualitza que, pel que fa als HUTs legals, s'han basat en les dades del registre oficial (uns 10.000 aprox.). Respecte als il·legals, s'ha treballat amb una aproximació realitzada que els situa en 6.000. No s'ha tingut en compte els habitatges compartits.

Enric Bárcena comenta que a l'Eixample existeix el fenomen que anomena com a "hostals encobert". Es tracta de pisos sencers que lloguen les habitacions de forma individual a través de les plataformes online. No disposen de llicència i desconeix l'impacte d'aquest fenomen, però creu que en certes zones pot arribar a ser destacable.

Joan Itxaso remarca que hi pot haver pisos on hi ha gent empadronada, però igualment disposar de llicència i, per tant, desenvolupar un ús turístic.

Joan Balañach pregunta com s'incorporen els hotels en l'estudi. Joan Sales respon que encara no està decidit.

### 1.C HUTB (Luis Falcón, inAtlas)

Luis Falcón presenta algunes dades extretes a partir de l'explotació de l'oferta de lloguer a Barcelona present a les diferents plataformes d'internet, així com les principals conclusions del seu estudi:

- L'increment en el preu del lloguer habitacional és degut a forces molt més importants que el lloguer vacacional.
- La gentrificació no és conseqüència del turisme, sinó que és un fenomen normal en el creixement d'una ciutat.
- Barcelona no perd població, mentre que altres ciutats com Madrid o València, sí n'han perdut en el període de crisi econòmica.
- Al barri Gòtic i a la dreta de l'Eixample hi ha molt pisos buits, una gran part d'aquests, majors de 120 m<sup>2</sup> i, per tant, complicats de donar-los sortida.
- Al Barri Gòtic, el 70% d'habitatges són de lloguer i es van veure afectats per la modificació de la Llei d'Arrendaments Urbans de l'any 2013, posant la població local en situació de feblesa.
- Els HUTs (legals o il·legals) suposen només un 1% del parc d'habitatge de la ciutat, que xifra en 815.000 habitatges i poc més d'un 6% del d'habitatge de lloguer, que xifra en 200.000.
- El turisme és un fenomen molt complex i dinàmic, fet que dificulta enormement la seva gestió.

Rosa Bada obre un torn per a preguntes molt concretes sobre la presentació.

Enric Bárcena pregunta en què es basa per segmentar els pisos segons la superfície, ja que la dada de m<sup>2</sup> generalment no es publica a les plataformes. Luis Falcón respon que es basa en dades estadístiques sobre el nombre d'habitacions i banys.

Enric Bárcena posa èmfasi en que la pressió i rendibilitat dels HUTs petits és molt més elevada que la dels HUTs grans. Luis Falcón discrepa i comenta la mitjana de pisos que ofereix la plataforma *booking* és de més de 100 m<sup>2</sup>. Enrique Alcántara, aportant el punt de vista del sector, afirma que la rendibilitat d'un HUT petit no difereix en excés de la d'un lloguer habitacional, mentre que aquesta augmenta a l'augmentar la mida de l'habitatge.

Joan Balañach comenta que l'oferta de HUTs no permanents sembla molt estacional i pregunta si s'ha pogut analitzar si aquests surten del mercat de lloguer habitacional. Luis Falcón respon que no s'ha dut a terme aquest anàlisi. Tomàs Medina creu que si tots els HUTs il·legals es posessin al mercat de lloguer habitacional, no tindria lloc una baixada de preus. Joan Balañach considera que, des d'una perspectiva veïnal, un HUT que surt al mercat suposa un canvi d'un ús residencial del sòl a una activitat econòmica. Enrique Alcántara posa sobre la taula que potser aquest pis estava buit i, per tant, l'inici d'una activitat econòmica no està substituint un ús residencial previ. Joan Balañach argumenta que, en algun moment aquell pis no hauria estat buit i en tot cas, devia gaudir de la qualificació urbanística d'ús residencial. Remarca la importància de defensar els usos socials dels habitatges per sobre dels usos econòmics, ja que aquests últims provoquen conseqüències i disfuncions al teixit social, afectant a l'arrelament i a la convivència a la ciutat.

Luis Falcón comenta que, segons el seu parer, el turisme no és el principal culpable del creixement del preu del lloguer sinó que aquest és un fenomen que passa a les ciutats atractives i globals, com Barcelona, que atrauen a gent amb elevat poder adquisitiu.

Joan Balañach pregunta si l'afirmació que un increment del mercat de lloguer no faria davallar els preus del lloguer la fa amb perspectiva de la ciutat. Luis Falcón respon afirmativament.

## **2. Debat obert**

Un cop acabades les preguntes concretes sobre l'exposició de Luis Falcón, Rosa Bada obre un torn de debat entre tots els assistents.

Enrique Alcántara destaca com a aspecte positiu que el número de pisos turístics a Ciutat Vella ha experimentat un cert decreixement. Considera que des de l'Ajuntament se'n podria fer més ressò.

Joan Itxaso pregunta com pot una comunitat de propietaris afrontar un pis turístic i denúncia certa disparitat de lleis al respecte. Demana si hi ha algun sistema d'informació o orientació a l'abast de tothom.

Joan Sales comenta que ha trobat a faltar un aterratge territorial, ja que els números absoluts poden ser molt diferents en un barri o en un altre. Caldria fer exposició també a escala geogràfica per a veure una bona comparació. Luis Falcón respon que disposen de dades geolocalitzades i que, per tant, no seria complicat d'obtenir. Així mateix comenta que ha posat en marxa un estudi sobre l'increment de cost i la pèrdua de serveis ciutadans a Ciutat Vella. Tomàs Medina afirma que ell fa 25 anys que viu a Ciutat vella i que abans no hi havia la majoria de serveis ciutadans que hi ha ara i, que si ara hi són, són en part gràcies al turisme.

Enric Bárcena apunta com a curiositat que als barris on hi ha més HUTs, són també els que disposen d'un major parc d'habitatges de lloguer. Destaca que si bé és cert que el preu de lloguer augmenta a tots els barris, la dispersió entre ells també augmenta. Afirma també que hi ha la sensació que la reforma de la ciutat es va pagant entre tota la ciutadania per a que se'n beneficiïn uns pocs. Ja que un cop reformat un barri, la ciutadania pròpia del barri sovint voldria quedar-s'hi i no pot. Comenta que a cap presentació no s'ha parlat de l'efecte en el preu de compra-venta d'habitatges.

Manuel Romero comenta que, a la vista del vídeo final de la tercera presentació, veu clarament que el turisme és un producte, una indústria, que ni Ajuntament ni govern podran regular. Destaca que des del sector veïnal es veuen amenaçats per aquesta indústria. Conclou la

intervenció definint el que per a ell un veí és: algú que viu de forma permanent i que s'involucra en la vida social del barri.

Ángel Díaz agraeix les exposicions i totes les dades mostrades ja que sovint manquen dades per poder fer anàlisi pertinents. Demana si seria possible geolocalitzar els HUTs que reben queixes per part dels usuaris i així analitzar si es tracta d'HUTs legals o il·legals.

### **3. Conclusions**

Joan Torrella agraeix de nou les tres presentacions, que considera molt complementàries entre elles. Comparteix una relació de paraules força comuns entre les tres presentacions: complexitat, dinamisme, multiplicitat de factors que influeixen, ...

Destaca la dificultat o fins i tot impossibilitat de correlacionar causa – efecte en res del presentat i posa en evidència la necessitat d'arribar a fer propostes a escala micro per tal de poder ajudar als veïns d'un barri en concret.

Finalment, mostra la seva confiança en el grup per tal que pugui arribar a elaborar unes conclusions o recomanacions que puguin ser elevades al plenari del Consell.

Rosa Bada conclou la sessió agraint als participants i ponents i recordant que es farà arribar l'acta-resum de la sessió amb les tres presentacions que s'han exposat.

Sense més intervencions, s'aixeca la sessió.