

DEBAT CIUTADÀ (LX)

EL LLOGUER TURÍSTIC A MALLORCA

POLÈMICA

Si haguéssim de triar una paraula relacionada amb la darrera temporada alta turística, de ben segur que entre èxit, recuperació o ecotaxa la medalla d'or seria per saturació. Una saturació que per a molts de ciutadans és innegable (veure QG 304), que també han percebut un nombrós percentatge de turistes (QG 306) i que, més enllà de les situacions més o menys puntuals de massificació, té unes implicacions socials, mediambientals i econòmiques que no podem ni volem obviar.

Segons les darreres dades disponibles, hi ha hagut moments en què les illes pràcticament han doblat la seva població, situació impossible si ens atenem al nombre de places legalitzades que existeixen actualment en la nostra comunitat. On s'allotgen aquest visitants durant la seva estada? Doncs a habitatges destinats a ús turístic, sigui quina sigui la seva situació administrativa: xalets, cases, pisos i fins i tot habitacions s'estan llogant per donar cabuda a aquest turistes, generant una sèrie d'externalitats que s'han de tenir en compte i que intentarem aclarir amb aquest Quadern Gadeso, que reflecteix els resultats d'una enquesta als ciutadans de l'illa de Mallorca sobre una qüestió que genera polèmica, que té darrere tant defensors com detractors i que és molt complicada de gestionar.

Mostra: 400 entrevistes
Error màxim: +-5%
Nivell de confiança: 95,5%
Treball de camp: gener 2017

L'esborrany d'avantprojecte de llei que ha presentat el Govern de les Illes Balears per tal d'intentar regular el denominat lloguer turístic no ha semblat bé a gairebé ningú, encara que per motivacions diverses. Uns asseguren que entra en contradicció amb lleis de major rang, altres que és massa permissiva, els de més enllà que impossibilita de facto l'ús turístic d'habitatges...

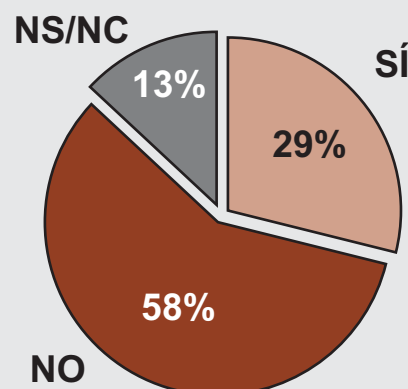
Hi ha persones que veuen com poden perillar els beneficis econòmics que els reporta l'activitat, mentre d'altres la consideren una competència deslleial envers el seu model de negoci. Hi ha col·lectius que reclamen la seva liberalització total, enfront d'altres que demanden la prohibició per aquest tipus de sistema d'allotjament, argumentant els efectes perniciosos que pot tenir sobre el territori, el medi ambient o el dret a l'habitatge.

També hi ha postures intermèdies, que

aposten per una regulació que, malgrat tot, consideren complicada, i fins i tot resignats que afirmen que, per molt que s'intenti fer des de les administracions, el mercat, ajudat per les noves tecnologies i per una nova concepció de fer turisme, és un monstre que no es pot parar amb lleis ni normatives, i molt menys quan la capacitat d'inspecció i control és tan limitada per a una activitat tan extesa.

I els ciutadans de Mallorca, què en pensen? Com es pot comprovar a la gràfica número 1, en general (sense entrar en les seves diferents tipologies) un 58% de la població es mostra en desacord amb el lloguer d'habitatges per a ús turístic, enfront de prop d'un 30% que hi està a favor. A les pàgines següents desglosarem aquesta primera opinió genèrica, intentant aportar una mica de llum a una qüestió que, com ja hem comentat, assegura la polèmica i, consegüentment, les dificultats per assolir algun tipus de consens entre les distintes parts.

EN GENERAL, I SENSE ENTRAR EN LES SEVES DIFERENTS TIPOLOGIES, ESTAU D'ACORD AMB EL LLOGUER D'HABITATGES PER A ÚS TURÍSTIC?



TAULA 1

Font: Baròmetres Gadeso. Gener 2017

A FAVOR O EN CONTRA?

Ja hem vist a la primera pàgina que, en general (és a dir, sense entrar a valorar les distintes tipologies dels habitatges que s'hi destinen), una majoria de la població de Mallorca és contrària a permetre el denominat lloguer turístic. No obstant, cal aprofundir una mica més en l'anàlisi per detectar els matisos i poder dibuixar la realitat el més acuradament possible.

EN GENERAL, I SENSE ENTRAR EN LES SEVES DIFERENTS TIPOLOGIES, ESTAU D'ACORD AMB EL LLOGUER D'HABITATGES PER A ÚS TURÍSTIC?

TAULA 2

Zona d'enquestació	Palma	Zones turístiques	Nuclis urbans no turístics	Disseminat
SÍ	21%	42%	29%	46%
NO	68%	51%	43%	49%
No contesta	11%	7%	28%	5%

Font: Baròmetres Gadeso. Gener 2017

A l'hora de desenvolupar qualsevol treball de camp, la zonificació que es fa és sempre important per garantir la representativitat i, com hem dit, polsar l'opinió de la ciutadania de la manera més fidel possible. En aquest cas, però, l'esmentada zonificació pren una especial rellevància, doncs com es pot comprovar, els resultats difereixen molt en funció del lloc de residència dels entrevistats.

A Palma, per exemple, és on es detecta un major rebuig envers el lloguer turístic, molt probablement pels tipus d'habitatges que majoritàriament s'ofereix a la ciutat (pisos en finques plurifamiliars), mentre que en les zones turístiques la diferència entre defensors i detractors d'aquest tipus d'activitat es redueix de manera considerable, creiem que per la pròpia configuració urbana i, sobretot, perquè molts dels seus veïnats ja "estan acostumats" a una determinada

presència de turistes. Per part seva, en el que hem denominat nuclis urbans no turístics (pobles com Manacor, Inca, Binissalem, Felanitx o Sa Pobla) és on es registra un major nombre de no posicionats envers aquesta qüestió.

La taula número 3 ens mostra com hi ha un rebuig gairebé unànimement al desenvolupament de l'activitat en zones protegides, però un suport significatiu a que els habitatges aïllats es destinin al lloguer turístic. De la mateixa manera, entre un 28 i un 34% consideren adient que els xalets o similars i les cases unifamiliars es destinin a aquest ús. Allà on trobam un major desacord és en el cas dels pisos en finques plurifamiliars (especialment a Palma), doncs la gran majoria de la població considera incompatible la compaginació d'usos (residencial i turístic) en la mateixa escala.

QUINS TIPUS D'HABITATGES PODRIEN DEDICAR-SE AL LLOGUER TURÍSTIC? (% de respostes afirmatives)

TAULA 3

Zona d'enquestació	MITJANA	Palma	Zones turístiques	Nuclis urbans no turístics	Disseminat
Habitatges aïllats	39%	28%	62%	34%	58%
Habitatges aïllats en zones protegides	10%	6%	16%	9%	17%
Xalets o similars en zones urbanes	34%	19%	58%	40%	42%
Cases unifamiliars en nuclis urbans	28%	17%	49%	28%	31%
Pisos en finques plurifamiliars	23%	13%	45%	21%	25%

Font: Baròmetres Gadeso. Gener 2017

EFFECTES I REQUISITS

Com hem dit, el lloguer turístic genera un conjunt d'efectes, positius o negatius, depenent de l'opinió de cadascú, però que sens dubte s'han de tenir en compte a l'hora d'intentar regular (o prohibir o permetre lliurement) aquesta activitat a la nostra terra.

ESTAU D'ACORD AMB LES SEGÜENTS AFIRMACIONS SOBRE EL LLOGUER TURÍSTIC? (% de respostes afirmatives)

TAULA 4 Zona d'enquestació	MITJANA	Palma	Zones turístiques	Nuclis urbans no turístics	Disseminat
Dificulta l'accés a l'habitatge a residents i treballadors	59%	65%	54%	55%	37%
Provoca especulació i gentrificació	51%	59%	51%	41%	21%
És un suport econòmic important per a moltes famílies de Mallorca	47%	41%	57%	50%	48%
Suposa un millor repartiment de la riquesa generada pel turisme	37%	25%	59%	32%	55%
Funciona bé; s'han de deixar les coses com fins ara	32%	26%	41%	31%	45%
Existeix i existirà, només cal regular-lo	28%	23%	34%	27%	44%
Amb caràcter general, hauria d'estar prohibit	12%	15%	5%	13%	8%

Font: Baròmetres Gadeso. Gener 2017

El principal argument dels que es mostren contraris al lloguer turístic és que dificulta (o en casos impossibilita, com hem vist aquest estiu) l'accés a l'habitatge a residents i treballadors. En segon lloc, es destaca un increment de l'especulació vinculada a l'activitat, a la que va unida la gentrificació (expulsió de la població resident en un determinat barri). A l'altra cara de la moneda, els defensors del lloguer turístic destaquen que és un suport econòmic important per a moltes famílies de Mallorca (i més encara

en un temps de dificultats laborals) i que suposa un repartiment més equitatiu de la riquesa generada al sector turístic.

Per altra banda, en el cas que s'acabàs regulant el lloguer turístic, tres de cada quatre ciutadans reclama que existeixi un registre on hi figurin tots els habitatges que s'hi destinin, sobretot per poder controlar l'activitat i garantir el pagament d'impostos pels beneficis generats.

EN CAS QUE ES REGULÀS EL LLOGUER TURÍSTIC, QUINS REQUISITS HAURIEN DE COMPLIR ELS HABITATGES QUE S'HI DESTININ? (% de respostes afirmatives)

TAULA 5 Zona d'enquestació	MITJANA	Palma	Zones turístiques	Nuclis urbans no turístics	Disseminat
Donada d'alta a un registre	73%	78%	67%	76%	55%
Controls de qualitat/ Inspeccions de l'administració	64%	71%	49%	75%	40%
Permís de la comunitat de veïnats (finques plurifamiliars)	62%	79%	51%	44%	21%
Accessibilitat per a persones amb mobilitat reduïda	70%	80%	62%	65%	45%
Tributació per l'activitat econòmica generada	73%	85%	62%	70%	35%

Font: Baròmetres Gadeso. Gener 2017

ELEMENTS PER AL DEBAT

Sempre atenta a les preocupacions dels ciutadans d'aquestes illes, la Fundació Gadeso vol posar a l'abast de tothom els elements de debat necessaris per poder reflexionar, analitzar i decidir sobre una qüestió tan important a les Illes Balears com és el model turístic (en el que hi hem d'incloure necessàriament la gestió dels habitatges destinats als turistes). Per això hem portat a terme l'enquesta d'on han sortit els resultats d'aquest número de Quaderns Gadeso i, a més, organitzat una taula rodona al Club Diario de Mallorca per debatre i escoltar opinions diverses.

El passat 23 de gener, a l'espai que desinteressadament sempre ens ofereix el Diario de Mallorca, vàrem convidar a tres experts perquè ens fessin un resum del que significa el lloguer turístic i de les repercussions que pot tenir tant a nivell econòmic com social, legal i polític. Val a dir que l'assistència de públic fou important, superant les 100 persones.

En primer lloc, Marc González, advocat i articulista col·laborador, entre altres mitjans, de www.elperiscopi.com, va fer un repàs de l'esborrany que ha presentat el Govern de les Illes Balears, del que en destacà els probables punts de fricció que hi pot haver amb legislacions de rang superior i les ambigüitats que inclou. A més, afegia que la reforma

tracta de regular a través de la prohibició i exposava els seus dubtes sobre la capacitat de fer complir la llei, si finalment s'aprova. De la mateixa opinió és Antoni Villalonga, consultor d'empreses que opina que en els actuals mercats liberalitzats i amb l'enorme expansió de les noves tecnologies, que superen totes les barreres, és gairebé impossible que les autonomies puguin controlar el fenomen del lloguer turístic. Just abans, Andreu Grimalt, sociòleg i director de la Fundació Gadeso, va presentar els resultats que podeu llegir en aquest Quadern. Amb tots aquests elements, s'encetà un interessant debat entre els defensors i els detractors d'aquest lloguer turístic, sempre en un ambient respectuós, que palesava que serà molt complicat que vegem solucionada la qüestió en el curt termini.

DOS MOMENTS DE LA TAULA RODONA SOBRE EL LLOGUER TURÍSTIC Club Diario de Mallorca - 23 de gener de 2017



Fotos: B. Ramon (cortesia de Diario de Mallorca)

El teu **desig** és el nostre **repte**

2017 l'any de **Palma**

Ajuntament de Palma
EMAYA
Vivim Palma verda

Fundació **GADESO**: C/Ter, 14 1er. Palma de Mallorca - 07009
TEL. +34 971 479503. PÀGINA WEB: www.gadeso.org
E-MAIL: fundaciogadeso@gadeso.org

Dipòsit legal: PM-436-2011

