

## **GENTRIFICACIÓN Y TURISTIFICACIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS CENTRALES DE SEVILLA Y CÁDIZ**

### ***GENTRIFICATION AND TOURISTIFICATION IN THE CENTRAL URBAN AREAS OF SEVILLE AND CADIZ***

**Julio José Parralejo Sánchez**

**Universidad de Sevilla**

**Ibán Díaz Parra**

**Universidad de Sevilla**

#### **Resumen**

En los centros históricos de las ciudades se viene dando un turismo intensivo que está generando unos impactos socio-espaciales ya visibles para la sociedad. Esto hace que se haya centrado el foco en el tema por parte de políticos y académicos, creándose un debate sobre gentrificación en ciertas áreas urbanas centrales solapándose con los estudios de turistificación, lo que se entiende por algunos autores como una gentrificación turística. El objetivo de este artículo es identificar si se han producido cambios socio-demográficos, identificables como turistificación, en los centros históricos de dos ciudades andaluzas, Sevilla y Cádiz, y que se interpretan aquí como una sustitución de residentes por visitantes. El trabajo se basa fundamentalmente en el análisis exploratorio de datos sociodemográficos del Padrón y datos sobre vivienda y alquileres suministrados por distintas fuentes. El trabajo muestra fuertes indicios de una relación entre el incremento de los apartamentos turísticos y pérdidas de residentes en ambos centros históricos. A este respecto se concluye señalando la necesidad de profundizar en la investigación sobre esta relación en la estadística pública que puedan guiar la futura adopción de medidas políticas.

**Palabras clave:** gentrificación, turistificación, vivienda turística, Airbnb, centro histórico.

#### **Abstract**

In historical city centres, intensive tourism has been taking place, generating social and spatial impacts that are already visible to society. This has led politicians and academics to focus on the issue, creating a debate on gentrification in certain central urban areas that overlaps with studies on tourism, what is understood by some authors as a tourist gentrification. The aim of this article is to identify whether socio-demographic changes, identifiable as touristification, have occurred in the historical centres of two Andalusian cities, Seville and Cadiz, and which are interpreted here as a

substitution of residents for visitors. The work is based fundamentally on the exploratory analysis of sociodemographic data from the census and data on housing and rentals provided by different sources. The work shows strong indications of a relationship between the increase in tourist apartments and losses of residents in both historical centres. In this respect, it is concluded by pointing out the need for further research on this relationship in public statistics that can guide the future adoption of political measures.

**Key words:** gentrification, touristification, tourist housing, Airbnb, historical center.

## 1. INTRODUCCIÓN

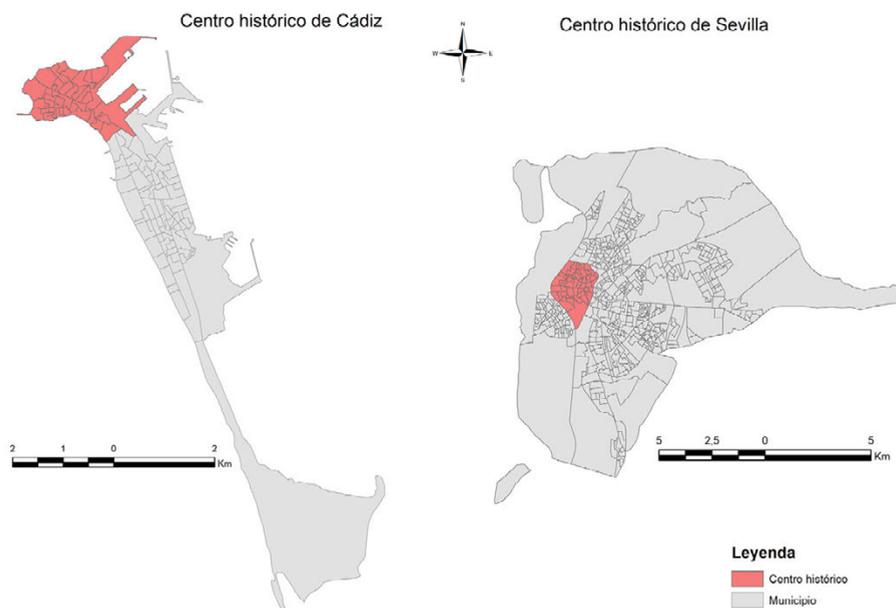
En los últimos años se ha producido un incremento de la preocupación por los impactos del turismo intensivo, tanto política como académica. Esto ha sido especialmente notorio en las ciudades del sur de Europa como Atenas, Barcelona, Lisboa o Roma entre otras. El carácter de potencia turística de España ha potenciado la relevancia de este tipo de procesos (Marchena Gómez y Vera Rebollo, 1990).

Este tipo de impactos ha llamado la atención de la Organización Mundial para el Turismo y del Parlamento Europeo (Peeters et al. 2018). A pesar de que la preocupación por los impactos del turismo no es una novedad, la atención reciente responde a una intensificación de los flujos de turistas y a la expansión de los procesos turísticos a nuevas áreas. Los motivos pueden ser varios. El turismo se ha convertido para regiones relativamente pobres en la principal fórmula para atraer recursos económicos (Capocchi, Vallone, Pierotti y Amaduzzi, 2019). Además, en los últimos años se han desarrollado o se ha reforzado el rol de determinadas innovaciones en el sector turístico con un impacto determinante, como serían las aerolíneas *low-cost*, el turismo de cruceros y la más reciente irrupción de las plataformas on-line que ofrecen alojamientos turísticos (Veiga et al, 2018, Postma y Schuecker, 2017). De esta forma, el turismo se ha convertido en la principal fuente de ingresos para muchas ciudades del país, dando lugar a la profesionalización del sector y al cada vez mayor uso de nuevas tecnologías (Chamorro, 2008) pudiendo ofrecer servicios de alta calidad y posibilitando el acceso al mismo de distintos estratos sociales, además de una fuerte internacionalización que ha ido creciendo en los últimos años. Tras la crisis económica de 2008, el turismo ha ganado más peso si cabe en la creación de empleo y en la participación en el PIB (Cuadrado Roura y Lopez Morales, 2018). Esto ha coincidido con cierta alarma social en torno a la saturación de visitantes en determinadas ciudades, especialmente en los centros históricos, con especial atención al crecimiento de la fórmula de los pisos turísticos (Cócola Gant, Durán, y Janoschka, 2016; Gil y Sequera, 2018) El impacto de los alquileres turísticos temporales y las plata-

formas tipo Airbnb, al mismo tiempo que multiplica las posibilidades para los turistas a la hora de visitar ciudades y acceder a un amplio rango de experiencias, ha podido intensificar el número de turistas, tanto en ciudades tradicionalmente turísticas como en otras que no lo eran tanto, conduciendo a ciertos tipos de congestión y a la competencia por el espacio con los alquileres convencionales en las áreas históricas más visitadas. Esto trae a colación la cuestión de la necesidad de regulación estatal de estas actividades (Milano, 2018).

El término turistificación ha proliferado especialmente en la academia española en el último lustro, estrechamente vinculado a los estudios sobre gentrificación en las áreas centrales de las grandes ciudades que venían desarrollándose una década atrás. Esta narrativa tiene su origen en gran parte en la idea de gentrificación turística, introducida por primera vez por Gotham (2005). Una idea que ha sido seguida a posteriori por numerosos investigadores (Cócola Gant, 2019; Füller y Michel, 2014). Cuestionando la idoneidad de hablar de gentrificación turística, Jover y Díaz-Parra (2019), argumentan la necesidad de diferenciar la gentrificación residencial tradicional y la turistificación, dado que, a pesar de responder a mecanismos similares, tendrían unos efectos demográficos distintos. Siguiendo a Clark (2004), la gentrificación referiría el fenómeno de la sustitución de los residentes y usuarios de cierto sector urbano por otros con mayor poder adquisitivo, mediada por la inversión en el entorno construido a población tradicional de un barrio. Este elemento respondería a la conceptualización clásica de Smith (1996) que explicaba la gentrificación como consecuencia de la reinversión de capital inmobiliario sobre zonas previamente desvalorizadas, siendo el principal motor de esta transformación el beneficio derivado del incremento de las rentas de suelo, lo que denomina *rent gap* o diferencial de renta. La noción de gentrificación transnacional, por su parte, puede interpretarse como el proceso protagonizado por nuevos residentes con mayor estatus, procedentes de otros países (Jover y Díaz, 2019). Por su parte, la turistificación podría ser tomada como una sustitución protagonizada, en lugar de por nuevos hogares de un estrato social superior a los preexistentes, por turistas y visitantes eventuales (Cócola Gant, 2015). Jover y Díaz (2019) remarcan esta diferencia, en la medida en que la turistificación, al contrario que la gentrificación debería conducir a cierto despoblamiento (en relación a residentes establecidos). Mientras que Wachsmuth y Weisler (2018) hablan de un *rent gap* turístico que situaría el motor del proceso en la diferencia existente entre los alquileres convencionales y los alquileres turísticos. El presente trabajo se enmarca en una investigación doctoral más amplia sobre los procesos de gentrificación y turistificación en las ciudades andaluzas de Cádiz y Sevilla. De este supone una primera parte centrada principalmente en el análisis exploratorio y descriptivo sobre el impacto de la intensificación de usos turísticos sobre la vivienda y la estructura y evolución socio-demográfica de las áreas centrales de estas ciudades.

Figura 1. Centros históricos



**Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de IECA**

Los casos de Sevilla y Cádiz tienen un interés notable. Ambos son ciudades turísticas con centros históricos de grandes dimensiones y que se han convertido en un importante recurso económico para la economía local. Sevilla es la ciudad de Andalucía con la mayor cantidad de viviendas turísticas y la segunda ciudad de España, después de Madrid, con la mayor proporción de viviendas residenciales dedicadas a uso turístico en su centro histórico. Por su lado, Cádiz ocupa un lugar más secundario respecto del número de apartamentos turísticos, pero es la ciudad donde más ha crecido el turismo de cruceros en los últimos años, fuera de los territorios insulares.

Después de esta breve introducción, que incluye un escueto estado de la cuestión, sigue un apartado metodológico, donde se describen los pasos que ha seguido en análisis, fuentes utilizadas y justificación de los distintos indicadores. A continuación, se exponen los resultados, donde se explora de forma comparativa y sucesiva, primero, los datos sobre viviendas turísticas y usos de la vivienda, y segundo, la evolución socio-demográfica de la población. El artículo termina con un breve apartado de conclusiones.

## 2. METODOLOGÍA

Se va a realizar un análisis exploratorio comparativo entre las dos ciudades. Este análisis se divide en dos partes bien diferenciadas. Una primera parte se centra en los datos sobre vivienda y alquileres turísticos. Una segunda parte analiza los cambios sociodemográficos en estas ciudades. La zona de estudio está delimitada por los términos municipales de ambas ciudades y, dentro de estas, los centros históricos, delimitados por su recinto amurallado. El periodo de estudio cubre el recorrido de estas ciudades durante el siglo XXI. Tomando como referencia inicial el 2001, fecha del penúltimo censo de población y vivienda, y terminando en 2018, fecha de los últimos datos del padrón publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. La temporalidad de los datos varía según la fuente. Es posible obtener los datos demográficos para cada año entre 2001 y 2018, mientras que los datos sobre vivienda en su mayoría se ofrecen exclusivamente de manera sincrónica, para 2018.

El análisis de las estadísticas demográficas parte de la hipótesis de que el incremento de los apartamentos turísticos, a raíz del impacto de plataformas como Airbnb, podría suponer un freno a la tendencia de las últimas dos décadas de los centros históricos andaluces a revertir o al menos frenar el declive demográfico que venían arrastrando desde la segunda mitad del siglo XX. Estas ganancias previas sería fruto de un proceso de gentrificación, por lo que la turistificación y la gentrificación estarían actuando de forma contradictoria sobre este tipo de espacios.

El estudio de los usos de la vivienda recurre a una diversidad de fuentes. En primer lugar, se utiliza la información que proporciona el censo de población y vivienda, que cuenta con la limitación conocida de su periodicidad, con lo que contamos exclusivamente con datos de 2001 y 2010, pero ofrece alguna información de interés sobre el uso de la vivienda. Los datos sobre viviendas turísticas responden a la compilación de datos en la plataforma Datahippo. Esta última fuente no ofrece por el momento series temporales, con lo que solo se cuenta con datos de stock. El impacto de las plataformas online que facilitan la transformación de viviendas en apartamentos turísticos (Airbnb, Homeaway, etcétera) se reduce al último lustro y los registros oficiales apenas han empezado a funcionar hace un par de años, cuando se estableció la obligatoriedad de declarar las viviendas con fines turísticos (Junta de Andalucía, 2016). Para el impacto del alquiler turístico mediante plataformas digitales se toma como referencia la fecha de 2012, que fue el año en que Airbnb se internacionalizó y abrió su primera oficina en España (Barcelona).

Se ha tomado como variable explicativa la diferencia entre el alquiler convencional y el turístico, entendido como *proxy* al mencionado *rent gap* turístico (Wachsmuth y Weisler, 2018). Los datos sobre alquiler convencional se han extraído de la página Idealista.com y los de alquiler turístico directa-

mente de la plataforma Airbnb para identificar los precios medios del alquiler turístico en los centros históricos de estas ciudades. El dato del precio del alquiler turístico cuenta con el obstáculo de la extremada variabilidad de los precios del alquiler a lo largo del año. Esto se ha solventado parcialmente obteniendo los datos para distintos periodos del año (temporada alta y temporada baja). Ante la falta de datos sobre los metros cuadrados del alquiler turístico se han comparado los alquileres en viviendas con dos habitaciones. Con las diferencias para los distintos tipos de vivienda y distintas épocas del año se extrae una media, indicador que reflejaría aproximadamente la diferencia de beneficios entre el alquiler convencional y turístico como motor de la turistificación.

Tabla 1. Indicadores de vivienda

Fenómeno	Indicador
Incremento del peso de las viviendas secundarias	Incremento %viviendas secundarias (2001-2011)
Infrautilización del parque de viviendas	Incremento %viviendas vacías (2001-2011)
Peso del inquilinato	Incremento %viviendas en alquiler sobre las viviendas principales (2001-2011)
Turistificación de la vivienda	% alojamientos turísticos respecto del total de alojamientos.
Centralización de la vivienda turística	% de viviendas turísticas en el centro histórico sobre el total de la vivienda
<i>Rent Gap</i> turístico	Diferencia entre el precio medio del alquiler convencional y el precio medio de la vivienda turística

**Fuente: Elaboración propia**

Para la dimensión socio-demográfica, se han obtenido los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001 y 2011 y del Padrón, entre los años 2001-2018, proporcionados por Instituto Nacional de Estadística (INE), del Instituto de Estadística y Cartográfica de Andalucía (IECA). El Censo de población y vivienda ofrece la ventaja de presentar datos sobre la condición socio-laboral y nivel de estudios, lo que puede utilizarse como proxy del estatus de la población de un determinado sector urbano.

El indicador de gentrificación se construye a partir de la variación del porcentaje de población con oficios profesionales y técnicos. Se utiliza el conocido como índice de Marcuse (en Rasse et al. 2019), cuya definición operativa sería el porcentaje de cambio de un grupo socioeconómico en el área en cuestión menos el porcentaje de cambio de ese mismo grupo en la ciudad. Esto permite saber si en una determinada zona un grupo social que contextualmente se considera privilegiado ha crecido a un ritmo mayor o menor

que el de la ciudad. El indicador de gentrificación transnacional usa de nuevo el índice de Marcuse, pero tomando como grupo privilegiado la población extranjera procedente de la UE-15, EEUU y Japón, que reflejaría lo que tiende a reconocerse como países centrales o países con mayor nivel de desarrollo. Una elección poco polémica si hablamos de la primera década del siglo XXI.

Tabla 2. Indicadores socio-demográficos

Fenómeno	Indicador
Incremento de la población	Incremento total de la población viviendo en el centro histórico (2001-2018)
Peso demográfico del centro histórico	Incremento del % de población viviendo en el centro histórico (2001-2018)
Envejecimiento del centro histórico	Incremento % mayores de 65 (2001-2018)
Transnacionalización de las áreas centrales	Incremento % extranjeros en el centro histórico (2001-2018)
Gentrificación	Incremento % personas con estudios superiores en el centro respecto del incremento en el conjunto de la ciudad
Gentrificación transnacional	Incremento % originarios de países con alto IDH en el centro respecto del incremento en el conjunto de la ciudad

Fuente: Elaboración propia

### 3. RESULTADOS

#### 3.1. VIVIENDAS TURÍSTICAS Y DIFERENCIAL DE RENTA

Tabla 3. Viviendas secundarias y vacías (2001-2011)

	% Vivienda secundaria			% Vivienda Vacía			% Vivienda en Alquiler		
	2001	2011	$\Delta$ 2001-2011	2001	2011	$\Delta$ 2001-2011	2001	2011	$\Delta$ 2001-2011
Cádiz	6,14	9,03	+2,89	10,36	11,62	+1,25	31,59	24,85	-6,74
Cádiz CH	3,90	6,80	+2,91	14,76	19,72	+4,96	54,99	44,90	-10,80
Sevilla	7,22	6,11	-1,11	14,71	14,29	-0,42	10,35	11,81	+1,46
Sevilla CH	9,09	9,10	+0,01	29,27	24,37	-4,90	26,52	27,04	+0,52

Fuente: Elaboración propia

La Tabla 3 representa el peso de las viviendas secundarias, vacías y en alquiler y su variación entre los dos últimos censos de población. Como es habitual en las ciudades andaluzas, el mayor peso del alquiler en ambas ciudades se concentra en sus respectivos centros históricos. No obstante, el peso del alquiler es mucho mayor en el caso del centro histórico de Cádiz, donde oscila en torno a la mitad de las viviendas principales, mientras que en Sevilla se encuentra por encima de una cuarta parte. Por otro lado, la vivienda secundaria y la vivienda vacía tienen mucho mayor peso en el caso del centro histórico de Sevilla que en el de Cádiz. En Sevilla, el periodo intercensal supone una cierta dinamización residencial, ya que la vivienda vacía reduce su peso y la secundaria queda estancada, mientras que el alquiler se incrementa ligeramente, aunque menos que en el conjunto de la ciudad. En Cádiz sucede el fenómeno contrario, el alquiler desciende, perdiendo hasta 10 puntos en el centro histórico, y se incrementa el peso de las viviendas vacías y secundarias. El comportamiento de Sevilla parece corresponder con el crecimiento demográfico, rejuvenecimiento e incremento de la población extranjera en la primera década del siglo XXI, poniendo en juego un mayor número de viviendas, muchas en alquiler. En el caso de Cádiz, el mercado inmobiliario en este periodo parece dirigirse en mayor medida a otras formas de tenencia, principalmente la propiedad, y también a viviendas secundarias.

Tabla 4. Turistificación de la vivienda y centralización de la vivienda turística

Centro histórico	Número total de viviendas turísticas	Centralización de la vivienda turística	Turistificación de la vivienda
Cádiz	897	61,61	6,51
Sevilla	4.840	65,20	18,24

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 4 se muestra que el número de viviendas turísticas varía mucho entre el centro histórico de Cádiz y el de Sevilla, siendo mucho más elevado en este último, coincidiendo con el mayor tamaño en superficie y población de este. El indicador de la centralización de este tipo de vivienda muestra un dato similar, por encima del 60% de este tipo de viviendas concentradas en los respectivos centros históricos, lo que muestra la relevancia de la vivienda turística en este tipo de espacios. Finalmente, la turistificación de la vivienda muestra un dato mucho más elevado en el caso de Sevilla hasta de 18,24 puntos, frente a los 6,51 puntos del centro histórico de Cádiz, lo que implica que en el centro histórico de Sevilla la vivienda turística estaba acercándose al 20% del total de stock de viviendas (principales y de otro tipo). A través de Airbnb e Idealista se ha buscado una aproximación a la diferencia de renta

que arroja el valor del alquiler convencional con respecto al alquiler turístico. Los datos se calculan de manera anual. Se ha calculado en viviendas con dos habitaciones. Teniendo en cuenta la fuerte variación estacional de los alquileres turísticos, se ha calculado la diferencia entre temporada alta y temporada baja. Las fechas para calcular la temporada alta han tomado el mes de carnavales en Cádiz y abril en Sevilla (Semana Santa y Feria). A partir de aquí se asumen dos presupuestos relevantes. Primero, se presuponen tres meses de temporada alta para ambas ciudades. Segundo, se presupone que la vivienda turística estaría alquilada durante todo el mes en los meses de temporada alta y la mitad del mes en temporada baja.

Tabla 5. Diferencial de renta anual en viviendas con dos habitaciones

Diferencial renta turística con renta convencional		
Sevilla centro histórico	17.888,32 €	58,02 %
Cádiz centro histórico	23.721,24 €	75,08 %

**Fuente: Elaboración propia**

La diferencia del beneficio que obtendría un arrendatario entre un alquiler convencional y turístico se observa en la Tabla 5. En el centro de la capital andaluza la diferencia es de 58,02% más de beneficios para el alquiler turístico de una vivienda, mientras que el centro histórico de Cádiz es aún mayor llegando al 75,08%. Esta diferencia justifica el paso de alquileres convencionales a alquileres turísticos. Estos beneficios se multiplicarían en los meses con mayor afluencia de turistas. Para un mes de temporada alta, en Sevilla el arrendador obtiene 5.000€ de beneficios más de media que un alquiler convencional siendo en Cádiz esa diferencia de más de 7.000 €.

### 3.2. Cambios socio-demográficos y gentrificación

Durante la segunda mitad del siglo XX los centros históricos de las ciudades de Sevilla y Cádiz se encontraban en fuerte regresión demográfica. Perdían población, generalmente a favor de otros barrios de sus respectivas ciudades o en favor de sus áreas metropolitanas y envejecían notoriamente. La renovación urbana sobre este tipo de centros históricos, generalizada en las ciudades de cierto tamaño de España, se produjo a partir de la década de los años noventa (Díaz Parra, 2010).

Tabla 6. Cambios en la población de los centros históricos de Cádiz y Sevilla

	Año	Centro histórico de Sevilla	Centro histórico de Cádiz
% Crecimiento de la población	2001	52,84	42,26
	2018	56,42	35,11
	$\Delta$ 2001-2018	3,58	-8,15
% Peso demográfico del centro histórico	2001	7,52	31,36
	2018	8,19	30,01
	$\Delta$ 2001-2018	0,67	-1,35
% Envejecimiento	2001	20,37	36,25
	2018	20,19	28,38
	$\Delta$ 2001-2018	-0,18	-7,87
% Transnacionalización	2001	1,96	0,55
	2018	6,24	2,67
	$\Delta$ 2001-2018	4,27	2,12

**Fuente: Elaboración propia**

En la Tabla 6 observar como el centro histórico de Cádiz tiene más peso poblacional que la ciudad de Sevilla, a pesar de haber perdido habitantes Cádiz y Sevilla de haberlos ganado. En el centro histórico de Cádiz sigue viviendo un 30,01% de la población total de la ciudad mientras que en Sevilla tan solo un 8,19%. Más allá de esto el comportamiento de ambos centros históricos es notoriamente disímil. El centro histórico de Cádiz ha seguido perdiendo población, más de 8.000 habitantes para todo el periodo. La pérdida del peso demográfico del centro histórico era muy acelerada en los primeros años del siglo XXI. Sin embargo, estas pérdidas en favor del conjunto de la ciudad, se frenan desde 2009, llegando a ganar peso entre este año y 2012, para volver a caer a partir de esta fecha, aunque levemente. En este proceso, el envejecimiento de la población se reduce muy notablemente, de un 36% a un 28% de viejos y viene acompañado también por un incremento de la transnacionalización del centro histórico, si bien muy moderado. En Sevilla por el contrario el peso demográfico de la población del centro histórico se ha incrementado en el periodo 2001-2018, aunque mínimamente. La población aumentó su peso de forma muy notable en la primera década del siglo XXI y hasta 2012, fecha a partir de la cual, pasa a perder peso en el conjunto de la ciudad. El número total de residentes del centro histórico de Sevilla venía incrementándose desde principios del siglo XXI de forma notable, año a año. Esta tendencia se frena y se invierte desde el año 2013, desde el cual se han perdido 3.653 residentes, lo que lamina gran parte del crecimiento anterior.

El envejecimiento de la población en este periodo apenas cambia y sí se produce una mayor transnacionalización que en el caso de Cádiz, aunque el porcentaje de extranjeros escasamente supera el 6% de la población. En Cádiz el envejecimiento se ha reducido de manera más o menos constante, en Sevilla, mientras crecía el peso demográfico del centro, también rejuvenecía, pero desde 2013, cuando se frena ese crecimiento, pasa a envejecer de nuevo año a año. Por otro lado, es notorio como el incremento de la proporción de extranjeros ha sido constante año a año, pero ha pasado a reducirse en ambas ciudades, precisamente a partir de 2013, coincidiendo en ambos casos con el freno a las tendencias previas a incrementar la población en Sevilla o frenar el declive demográfico en Cádiz. En síntesis, en el caso de Sevilla se produce un claro cambio en las tendencias demográficas, con un punto de inflexión en 2012, mucho más atenuado en el centro histórico de Cádiz. En el periodo previo a 2013 hay un crecimiento de la población, acompañado por el incremento en el peso de la población extranjera y el rejuveneciendo la población, lo que implica algún tipo de reemplazo de la población anciana por la entrada de nuevos pobladores, jóvenes y con cierto peso de la población extranjera. El caso de Cádiz es similar pero este proceso solo permite cierto freno de la regresión demográfica entre 2005 y 2012. El decrecimiento de la población posterior a partir de 2013 en el centro histórico de Sevilla implica pérdida de peso de la población extranjera y un nuevo envejecimiento, lo que indica que la población que se está perdiendo en ese periodo es población joven e incluye la población extranjera. Este último punto también es extensible al centro histórico de Cádiz, aunque en este caso el envejecimiento no para de caer durante toda la serie de datos.

Tabla 7. Gentrificación y gentrificación transnacional

	Índice de gentrificación 2001-2011	% Profesionales y técnicos $\Delta$ 2001-2011		Índice de gentrificación transnacional 2001-2018	% Extranjeros EU-15, EEUU, Canadá y Japón $\Delta$ 2001-2018
<b>Centro histórico Cádiz</b>	4,15	21,23%	+1,08	0,38	+0,73
		22,31%			
<b>Centro histórico Sevilla</b>	1,91	51,42%	+0,67	1,60	+1,97
		52,06%			

Fuente: Elaboración propia

En la Tabla 7 los índices de gentrificación muestran una variación positiva durante el periodo de estudio para ambos casos, aunque el incremento es más bien tímido. El índice de gentrificación general es mayor en el centro

histórico de Cádiz, por encima del 4%, coincidiendo con un incremento de un punto en el peso de los profesionales y técnicos sobre el total de población en edad de trabajar. En el caso del centro histórico de Sevilla el índice está algo por debajo del 2% expresando un incremento menor de este grupo. Hay que señalar que el centro histórico de Sevilla se caracteriza como un sector muy privilegiado en comparación con el de Cádiz para este periodo, con más de la mitad de la población ocupada desempeñando oficios profesionales, un porcentaje que es menor a la cuarta parte en el caso de Cádiz. Quitando la cuestión de la gran diversidad interna que existe en ambos centros históricos, esto podría apuntar a un proceso de gentrificación más temprano en el caso de Sevilla, como de hecho indica la bibliografía disponible (Díaz-Parra, 2014). En el caso de la gentrificación transnacional parece ocurrir lo contrario. También cuenta con valores positivos. Sin embargo, esta vez la gentrificación transnacional es mucho mayor en el caso del centro histórico de Sevilla donde arroja un 1,6%, coincidiendo con un incremento notable del porcentaje de extranjeros procedentes de los países más desarrollados. En Cádiz el dato es mucho menor y se queda en un 0,38%

Los datos de la Tabla 7 añaden un matiz a las observaciones anteriores sobre el cambio poblacional en los dos centros históricos objeto de estudio. La población que ha promovido el crecimiento y rejuvenecimiento durante ciertos periodos ha sido una población socialmente privilegiada, lo que implica cierto grado de gentrificación del sector que es más notorio durante el periodo de estudio en Cádiz, e incluso cierto grado de gentrificación transnacional que sería más importante en Sevilla.

#### 4. CONCLUSIONES

El elevado número de viviendas turísticas y la diferencia de renta arrojada entre la vivienda turística y el alquiler convencional podría ser la principal variable explicativa de las pérdidas de población en estos centros históricos en los últimos años. El impacto del crecimiento de este tipo de alojamientos turísticos desde 2012 justifica las pérdidas de población, especialmente en Sevilla, revirtiendo las tendencias anteriores. Por otro lado, la elevada turistificación de la vivienda en Sevilla coincide con cierto grado de gentrificación transnacional, lo que parece en primera instancia una relación lógica entre la presencia de residentes extranjeros procedentes de países ricos y la oferta de alojamientos temporales para visitantes de estos mismos países. En Sevilla el fenómeno de turistificación como sustitución de residentes por visitantes, es más claro, pero Cádiz tiene algunos elementos de mayor vulnerabilidad: principalmente el hecho de que su centro histórico aloja a una población de menor estatus y con un mayor peso de los inquilinos, lo que reduciría su capacidad de competir por el espacio residencial de la zona y aumenta el riesgo de un desplazamiento involuntario.

La hipótesis de una relación entre turistificación y pérdida de población sale reforzada de este trabajo. No obstante, para poder inferir una relación causa efecto entre el incremento de los pisos turísticos temporales y las pérdidas de población habría que contar con series temporales de datos sobre los primeros y aplicar algún tipo de regresión lineal a un nivel elevado de desagregación dentro de los centros históricos, lo que podría ser una futura línea de trabajo.

La relación entre gentrificación y turistificación se muestra asimismo como un aspecto complejo. De partida parece existir cierta correlación entre gentrificación transnacional y turistificación. Sin embargo, la gentrificación en términos generales, asociada al rejuvenecimiento de los centros históricos parece anterior e incluso podría verse afectada negativamente por la pérdida de residentes, que afecta a los hogares jóvenes y también a los hogares extranjeros. Respecto del carácter beneficioso o no de este tipo de procesos. Si la principal virtud de la gentrificación pudo ser el rejuvenecimiento y reversión del declive demográfico de los centros históricos, la intensificación de estas dinámicas relacionadas con la turistificación podría estar laminando estos pequeños logros. Esta es una proposición que debe seguir trabajándose en el desarrollo futuro de esta investigación.

## BIBLIOGRAFÍA

- Capocchi, A., Vallone, C., Amaduzzi, A. y Pierotti, M. (2019). Is 'overtourism' a new issue in tourism development or just a new term for an already known phenomenon? *Current Issues in Tourism*, 0(0), 1-5.  
<https://doi.org/10.1080/13683500.2019.1638353>
- Chamorro, R. (2008). Una revolución en el turismo gracias a las TIC. *Revista BIT*, N°170, 30-33.
- Clark, E. (2004). The order and simplicity of gentrification: A political challenge, (January 2004). <https://doi.org/10.4324/9780203392089>
- Cócola Gant, A. (2015). Boletín sobre el turismo responsable. *Turismo y Desarrollo*, 15, 12.
- Cócola Gant, A., Durán, G. y Janoschka, M. (2016). La ciudad del siglo XXI: políticas públicas urbanas, desplazamientos y contestaciones. *Íconos - Revista de Ciencias Sociales*, (56), 11. <https://doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2351>
- Cócola Gant, A. (2019). Gentrificación y desplazamiento: desigualdad urbana en ciudades del capitalismo tardío: *Manual de Geografía Urbana*, 297-310. <https://doi.org/10.4337/9781785364600.00030>
- Cuadrado Roura, J. R. y Lopez Morales, J. M. (2018). El turismo en la recuperación y el equilibrio exterior de España. *Papeles de Economía Española*, 154-171.
- Díaz Parra, I. (2010). Cambios en la geografía social de Sevilla 1981-2001. *Cuadernos Geográficos*, n°46, 139-161.

- Díaz-Parra, I. (2014). ¿Gentrificación o barbarie? Disciplinamiento y transformación social de barrio de la Alameda de Sevilla.
- Füller, H. y Michel, B. (2014). «Stop Being a Tourist!» New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1.304-1.318. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12124>
- Gil, J. y Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 15-32.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans' vieux carre (french quarter). *The Gentrification Debates*, 42(7), 145-176. <https://doi.org/10.4324/9781315881096>
- Jover, J. y Díaz-Parra, I. (2019). Gentrification, transnational gentrification and touristification in Seville, Spain. <https://doi.org/10.1177/0042098019857585>
- Marchena Gómez, M. y Vera Rebollo, J. F. (1990). Turismo y Desarrollo: Un planteamiento actual. *Papers de turisme*, 3, 59-84.
- Milano, C. (2018). Overtourism, malestar social y turismofobia. Un debate controvertido. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 18(3), 551-564. <https://doi.org/10.25145/j.pasos.2018.16.041>
- Peeters, P., Gössling, S., Klijs, J., Milano, C., Novelli, M., Dijkmans, C., (...) y Postma, A. (2018). Research for TRAN Committee - Overtourism: Impact and possible policy responses. *Study for European Parliament*.
- Postma, A. y Schmuecker, D. (2017). Understanding and overcoming negative impacts of tourism in city destinations: conceptual model and strategic framework. *Journal of Tourism Futures*, 3(2), 144-156
- Rasse, A., Sabatini, F., Sarella-Robles, M., Gomez-Maturano, R., Cáceres, G. y Trebilcock, M. P. (2019). *Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México*. <http://dx.doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.70035>
- Smith, N. (1996). La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación.
- Veiga, C., Santos, M. C., Águas, P., y Santos, J. A. C. (2018). Sustainability as a key driver to address challenges. *Worldwide Hospitality and Tourism Themes*, 10(6), 662-673. <https://doi.org/10.1108/WHATT-08-2018-0054>
- Wachsmuth, D., y Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>