

# Entre la turistificación y los espacios de resistencia en el centro de Madrid: Algunas claves para (re)pensar la ciudad turística

Casilda Cabrerizo\*, Jorge Sequera\* y Pablo G. Bachiller\*

---

**Palabras clave:** Madrid, turistificación, resistencia, ciudadanía

---

## La turistificación de los centros históricos

Hoy en día, la *ciudad turística* se enfrenta a numerosos desafíos (Colomb y Novy, 2016). Desde los años 1980, las fuerzas del mercado —casi como únicos operadores, pero en perfecta alianza con las instituciones públicas— han determinado la transformación de los barrios históricos del centro de muchas ciudades buscando en su propio interés su revalorización económica, cultural, espacial y social, en clave de circulación sin restricciones de capital y de construcción de un escenario propicio de consumo y (neg)ocio. De este modo, el turismo urbano ha adquirido un papel central en este proceso de “ludificación” de la ciudad (Baptista, 2005). Se pueden señalar varios de esos impactos negativos de la turistificación de los centros históricos: *a)* el aumento de los precios en los mercados inmobiliarios locales, provocando un creciente desplazamiento espacial de los residentes; *b)* el despojo material y simbólico de los residentes; *c)* la creciente marginación de ciertas presencias, prácticas y consumos a través de políticas de securitización —mediante vigilancia y control policial— de la gestión urbana; *d)* la

promoción de nuevas formas de actividades de ocio hedonista y nocturno mercantilizado, que pueden ejercer presión sobre la habitabilidad de la comunidad; *e)* la desaparición del comercio minorista tradicional, que es sustituido por comercio elitista o “gourmetizado” dirigido al turismo (Sequera, Cabrerizo y Bachiller, 2017); y, finalmente, *f)* la contribución a otros fenómenos urbanos, como la gentrificación (Sequera, 2017).

De hecho, se está generando un intenso debate en torno a cómo la reciente expansión del sector en el tejido urbano se ha ido convirtiendo en una fuente de controversia y disputa en muchas ciudades europeas.<sup>1</sup> El argumento principal de los promotores de este tipo de economía de bienes y servicios relacionados con el turismo urbano pasa por decir que ha contribuido significativamente a revitalizar los centros históricos degradados de algunas ciudades del sur de Europa; y que el turismo urbano ofrece puestos de trabajo y las oportunidades necesarias para, entre otros, desempleados jóvenes y adultos cualificados y no cualificados. Sin embargo, por nuestra parte, observamos un incremento de la precariedad vital que acompaña a esta economía —especialmente con la mal llamada colaborativa— que se propaga a toda velocidad a través de webs que

---

\* Oficina de Urbanismo Social, Madrid (oficina@urbanismosocial.org)

1. La reciente expansión de plataformas como Airbnb o la proliferación de hoteles *low cost* muestra algunos aspectos críticos que a menudo han alimentado la resistencia local en “la ciudad turística” contra los impactos negativos de turistificación en el mercado local de la vivienda y la construcción de una ciudad monocultivo del turismo.

dan servicios propios de una economía turística que produce empleo de baja calidad, mal remunerado y con alta temporalidad, compuesta por personal de limpieza, trabajadores de servicios de alquiler de pisos, conductores, guías, trabajadores de servicios turísticos, fontaneros por horas, reparadores de casas,<sup>2</sup> etc.

La euforia inicial que los poderes públicos asociaron a la intervención regeneradora del turismo de masas en áreas urbanas degradadas del centro de la ciudad ha dado paso al antagonismo, la protesta y conflicto social que en muchos casos señala al “sujeto turista” en lugar de a las políticas que favorecen los intereses capitalistas de la economía turística: operadores turísticos, pisos turísticos ilegales, pequeños y grandes especuladores y rentistas de habitaciones, vuelos *low cost*, franquicias globales, cruceros, etc. Sin embargo, es urgente abordar la falta de instrumentos eficaces de gestión urbana y los nuevos conflictos en la convivencia urbana y la habitabilidad en relación con la turistificación de la ciudad.



**Imagen 1.** El mercado de San Fernando, en el barrio de Lavapiés, sigue la tendencia de otros mercados de abastos del Centro de Madrid hacia la baretización, gurmietización y turistización. (Autora: Casilda Cabrerizo)

La evidencia del proceso en el centro de Madrid Los cambios en el paisaje urbano de los barrios centrales de Madrid son evidentes en estos

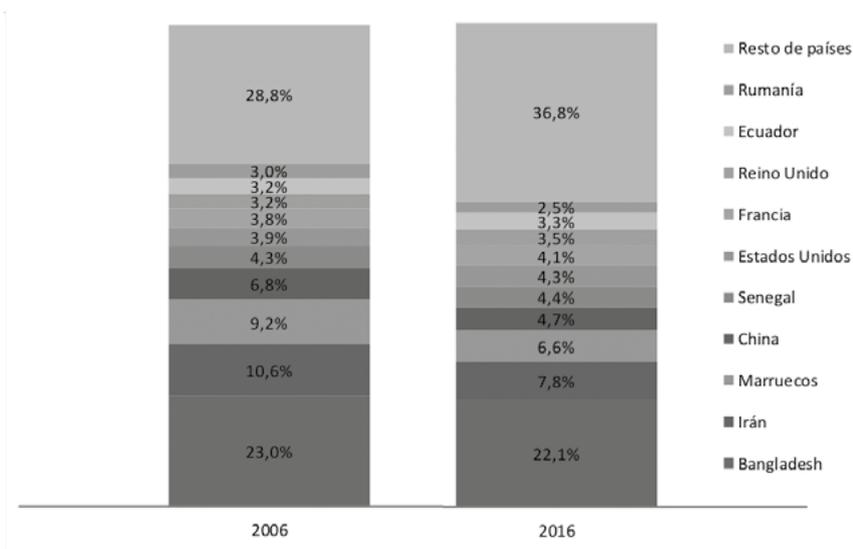
tiempos, tanto empírica como analíticamente. Con 132.644 habitantes a 1 de enero de 2016 y una superficie de algo más de 522 hectáreas, el distrito Centro madrileño se posiciona como uno de los más densos de la ciudad. Dividido administrativamente en seis barrios —Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol—, se corresponde con lo que ocupaba prácticamente la ciudad hasta mediados del siglo XIX y con el perímetro de lo que fue la última verja que cercó Madrid (en tiempos de Felipe IV). Concentra, por tanto, buena parte del patrimonio histórico-cultural catalogado y consensuado, material e inmaterial, que lo convierte en el principal escenario urbano para la práctica turística y también en el espacio donde nuevas élites urbanas encuentran sus necesidades culturales, estéticas y de ocio.

Desde mediados de los años 1990, las administraciones regional y local inician importantes operaciones de rehabilitación del distrito Centro; pero en general sigue conformando un área con notables deficiencias en equipamientos y servicios, en vivienda y condiciones ambientales y espacio público, y alberga aún amplias zonas que muestran indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica. Las fuertes inversiones públicas parecen más encaminadas a favorecer y posibilitar la entrada del mercado turístico-inmobiliario, y así habilitarlo para la visita y el consumo, que a atender las necesidades reales de los residentes tradicionales de estos barrios, residentes que rápidamente van cambiando su composición.

La proporción de población procedente de países empobrecidos<sup>3</sup> ha disminuido, tanto en el distrito en su conjunto como en alguno de los barrios que tradicionalmente han sido lugar de llegada de estos colectivos. Apreciamos que mientras que en el año 2006 suponía el 23,78% en el distrito Centro, el 29,98% en Embajadores y el 26,94% en Sol, en 2016 los porcentajes son del 11,79, el 16,31 y el 11,78 respectivamente. Sabemos que, en conjunto, se ha reducido la tasa

2. Por ejemplo, mediante plataformas tales como: <http://www.trip4real.com/>; <http://www.peers.org/>; <https://www.taskrabbit.com/>.

3. Extranjeros menos nacionales de países de la UE (28) y resto de países de la OCDE.



**Gráfico 1. Población extranjera en Embajadores por nacionalidad. 2006 vs. 2016**  
(Fuente: Elaboración propia a partir de [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es).)

de extranjeros durante los años de crisis, pero esta reducción también se debe a un cambio en la procedencia de los extranjeros que hoy habitan estos barrios y a la llegada de esas nuevas élites de españoles que promueven en estos barrios los elementos necesarios para sus modernos estilos de vida. Si en 2006 no encontrábamos entre los diez primeros colectivos de extranjeros que habitaban Embajadores<sup>4</sup> ninguno procedente de países ricos, hoy aparecen orígenes como Estados Unidos, Francia y Reino Unido en los puestos 6.º, 7.º y 8.º respectivamente. Y es que los cambios en el precio de la vivienda y de su centralidad simbólica (no geográfica) expulsan de estos barrios a residentes tradicionales y de bajas rentas.

El precio del alquiler de vivienda en el Centro desde el estallido de la burbuja alcanzó su nivel más bajo a finales del año 2013, situándose en los 12,4 €/m<sup>2</sup> (dos euros más caro que la media

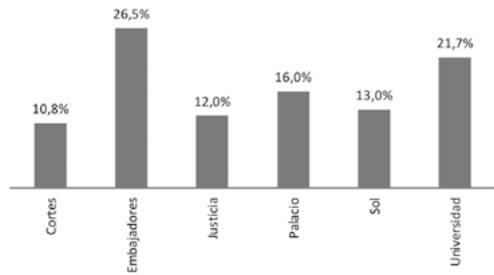
4. Las malas condiciones de la vivienda y su abandono convierten tempranamente Lavapiés en zona receptora de inmigración. Destacan dos oleadas de llegada de migrantes: la de finales del siglo XIX y principios del XX, de carácter interior, motivada por la primera industrialización de Madrid y que consolida Lavapiés como uno de los entornos más populares y “castizos” de la ciudad, y la exterior, que arranca hacia 1999 y que personaliza Lavapiés como barrio multicultural.

madrileña). Desde entonces no ha dejado de aumentar, alcanzando en el segundo trimestre de 2016 los 16 €/m<sup>2</sup>. En cuanto al precio de la vivienda de segunda mano, la caída media interanual —desde 2006 del 4,1% en el conjunto del distrito— llega a su fin en 2015, cuando se produce un incremento medio con respecto al año anterior del 8,6%; es el barrio de Embajadores el que muestra un incremento mayor —del 11,2%—, seguido de Justicia —el 10,9%— y Palacio —el 9,3%. Los carteles que buscan piso a la venta se multiplican por las calles, indicando la recuperación de la inversión en inmobiliario. En el año 2015, el 7,1% del total de transacciones de vivienda que se produjeron en toda la ciudad se dio en el distrito Centro, la cifra más alta de los veintidós distritos de Madrid, con un total de 1.717 operaciones.<sup>5</sup>

Con relación al tejido productivo y comercial de estos barrios centrales, aunque mantienen una estructura caracterizada por la profusión de pequeños locales comerciales en planta-calle, se observa en los últimos años una superespecialización hacia los negocios orientados hacia la hostelería y un tipo de

5. Fuente: [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es).

comercio cada vez menos diversificado y menos de proximidad, dirigido a un cliente más elitista y al turista y visitante de fin de semana. Aparecen, a su vez y por primera vez, multinacionales del sector de la distribución en formato de mediana superficie y máxima amplitud de horarios; son los casos del Carrefour 24H en Lavapiés o un Ikea en El Rastro. En lo relativo a los servicios de alojamiento, y según los datos del Instituto de Turismo de España TURESPAÑA,<sup>6</sup> el distrito Centro sigue concentrando un número elevado de toda la oferta reglada de la ciudad, siendo en el año 2015 del 35,3% (27.062 plazas). Entre 2010 y 2015, el número de plazas se ha incrementado el 15,8% en el conjunto de Madrid y el 16,1% en el Centro. Pero el fenómeno más llamativo ocurrido en los últimos años, y que no es exclusivo de Madrid, es el incremento de plazas de alojamiento no regladas o alquileres turísticos que se gestionan a través de plataformas P2P. Según el informe de Exceltur<sup>7</sup> (2015), en Madrid existen 40.319 plazas<sup>8</sup>, de las que el 76% son casas completas, y el 24%, habitaciones. Esta cifra supone el 30% sobre el total de plazas regladas de la ciudad.<sup>9</sup> En el distrito Centro, el informe cifra este tipo de alojamiento en 215 plazas por cada 1.000 habitantes, mientras que esta relación con respecto a las plazas regladas que aporta TURESPAÑA es de 204 por cada 1.000 habitantes. Según otra fuente disponible, InsideAirbnb,<sup>10</sup> que nos aproxima a estas ofertas a nivel de barrio (y solo la relativa a la plataforma Airbnb), de las 7.746 ofertas de Airbnb en Madrid, el 56,1% se localizan en el distrito Centro (4.177). Por barrios, Embajadores concentra un mayor número (1.107), seguido de Universidad (906), Palacio (669), Sol (544), Justicia (501) y Cortes (450).



**Gráfico 2. Porcentaje de alquileres turísticos ofrecidos por la plataforma Airbnb en los barrios del distrito Centro de Madrid.**

(Fuente: Elaboración propia a partir de <http://insideairbnb.com/index.html>.)

Aunque breve, este diagnóstico y los pocos datos ofrecidos permiten hilar las políticas públicas llevadas a cabo en la ciudad con las movilizaciones sociales de resistencia a estos procesos, en una especie de recorrido de ida y vuelta.



**Imagen 2. Las resistencias vecinales a la turistización y elitización de los barrios centrales de Madrid se expresan en las calles.**

(Autora: Casilda Cabrerizo)

## Las resistencias y las políticas posibles

La preocupación política alrededor de este diagnóstico se produce en varias esferas de la ciudad. Por un lado, diversas asambleas, colectivos y asociaciones pretenden visibilizar la tendencia y apuntar sobre casos concretos otras políticas públicas y ciudadanas posibles;

6. Datos procedentes de Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA). La información es proporcionada por la base de datos [www.spain.info](http://www.spain.info).

7. Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos asociados. 24 de junio de 2015.

8. El informe de Exceltur analiza diez plataformas P2P: Airbnb, Wimdu, Homeaway, Niumba, Homelidays, Rentalia, House-trip, Vacaciones-España, Alterkeys y Only Apartment.

9. En la ciudad de Barcelona, y según el mismo estudio, este porcentaje se sitúa en el 64%.

10. <http://insideairbnb.com/index.html>.

así, encontramos plataformas vecinales, como Stop Hotel,<sup>11</sup> que se configuran para denunciar la implantación de un nuevo hotel en la plaza de Lavapiés y que evoluciona en la reivindicación de un parque en esa misma parcela (#parqueLavapiés). Del mismo modo, se produce y se afina el diagnóstico de lo que está pasando en diversas esferas de lo político y lo social. Por otro lado, las políticas públicas (municipales y autonómicas) se mueven entre la evidencia del diagnóstico del proceso y ciertas actitudes timoratas, que hacen defender al tiempo la hostelería como recurso laboral principal del territorio y marcar ciertas posiciones cosméticas. Como, por ejemplo, la oposición al crecimiento de las terrazas en el espacio público abierto (por parte de la administración municipal) o la puesta en marcha de una (ineficaz) regulación de los apartamentos turísticos (por parte de la Comunidad de Madrid).

En cambio, las políticas públicas posibles en relación al proceso están delimitadas por la capacidad pública de intervención en el mercado inmobiliario. En este sentido, las administraciones públicas podrían superar esa fase cosmética y apuntar hacia: 1) la adquisición de suelo y de viviendas para intervenir en el mercado inmobiliario, no solo para dar respuesta a la necesidad de viviendas sociales y de emergencia, sino para detraer los desplazamientos e intervenir de forma directa en el precio de la vivienda en cada territorio, 2) replantear los marcos de convivencia en el espacio público y en el tejido comercial y de servicios a través de medidas que protejan el derecho de las personas a vivir —no solo habitar— un territorio, 3) apostar por modelos productivos que huyan del monocultivo hostelero y por modos de uso del espacio público que garanticen unos mínimos de vida, 4) redefinir la red de dotaciones y equipamientos públicos. En resumen, garantizar con medidas concretas el derecho a la ciudad en territorios concretos, sometidos ya a amenazas concretas.

El distrito Centro de Madrid —en concreto, algunos barrios— viene demostrando discursos y prácticas de resistencia a la irrupción de transformaciones negativas, casi nunca con éxito. La perpetuación de algunas resistencias periféricas en barrios como Malasaña o Lavapiés, añadida a esa propia complejidad del territorio, puede permitir experimentar políticas nuevas y virtuosas a la hora de plantear algunos (re) equilibrios en la ciudad. También puede que las instituciones, los partidos y los movimientos políticos den por perdido el territorio central de la ciudad, asumiendo la deriva turistificadora como un elemento más de nuestro tiempo, incapaces de intervenir o problematizar la cuestión. ■

## Referencias

- BAPTISTA, L. (2005). “Territórios lúdicos (e o que torna lúdico um território): Ensaiaando um ponto de partida”, *Fórum Sociológico*, 13/14,: pp. 47-58.
- COLOMB, C.; NOVY, J. (eds.) (2016). *Protest and resistance in the tourist city*. Nueva York: Routledge.
- EXCELTUR (2015). *Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. Disponible en: <http://www.exceltur.org>.
- SEQUERA, J.; CABRERIZO, C.; BACHILLER, P. (2017). “Mercado habitado: el mercado de Lavapiés en disputa”. En VV.AA. *Una ciudad, muchos mundos*. Madrid: Intermediae.
- SEQUERA, J. (2017). “Ante una nueva civilidad urbana. Capitalismo cognitivo, habitus y gentrificación”, *Revista Internacional de Sociología*, 75 (1).

11. <https://stophotelplazalavapiés.wordpress.com/>.