

EL PROBLEMA DE LA TURISTIFICACIÓN DE CÁDIZ

The problem of tourism in Cadiz

Autora: Marta Campero Otero
Educación primaria. Facultad de Ciencias de la Educación
(Universidad de Cádiz), España
E-mail: marta.campero.tero@alum.uca.es

Resumen:

Cádiz es una pequeña ciudad situada en el sur de Andalucía (España), en ella habitan en torno a unos 113.000 habitantes. La mayoría de ellos residen en pisos o apartamentos de la ciudad gaditana pues, apenas hay chalets ni viviendas unifamiliares. El problema está en el elevado coste que existe actualmente en la capital, los precios desorbitados de los alquileres hacen que numerosas familias no se los puedan permitir. Además, ya no es solo una cuestión propia de los residentes, sino que influyen las condiciones de los propietarios de las viviendas en alquiler. Con el aumento de los turistas estos últimos años, que colocan a Cádiz como uno de los principales destinos favoritos de los viajeros, los arrendadores se ven obligados a subir el precio para ganarse un mayor beneficio. Esta cuestión perjudica claramente a los gaditanos al tener que dejar sus viviendas para que habiten en ella durante la temporada de verano los viajeros.

Palabras clave: Cádiz, turismo, alquiler

Abstract:

Cádiz is a small city located in the south of Andalusia (Spain), inhabited by around 113,000 inhabitants. Most of them reside in flats or apartments in the city of Cádiz, since there are hardly any chalets or single-family homes. The problem is the high cost that currently exists in the capital, the exorbitant rental prices mean that many families cannot afford them. In addition, it is no longer just a matter of the residents, but the conditions of the owners of the rental homes have an influence. With the increase in tourists in recent years, which place Cádiz as one of the main favorite destinations for travelers, landlords are forced to raise the price to earn a greater profit. This issue clearly harms the people of Cádiz by having to leave their homes for travelers to live in during the summer season.

Keywords: Cadiz, tourism, renting

1. INTRODUCCIÓN

En esta ocasión, se presentará uno de los principales problemas que hay en la ciudad gaditana respecto a las viviendas. Centrando principalmente en los alquileres de las mismas.

1.1. Ubicación

Cádiz es una ciudad que se encuentra en el continente europeo, en el sur de España, más concretamente, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En cuanto a su localización geográfica, podemos destacar que se encuentra a tan solo 14 km del continente africano.

En la ciudad de Cádiz habitan aproximadamente 113.066 personas de las cuales 59.693 son mujeres y 53.373 son hombres, este dato consta del año 2022. En cambio, en el 2018 en Cádiz vivían 116.979 habitantes. Este descenso de la población se debe principalmente a la falta de vivienda y los elevados costes de la misma.

Cádiz es una ciudad pequeña, la cual ocupa unos 12 km de superficie. Esto explica que en Cádiz capital haya pocas viviendas, pues, es evidente la falta de suelo industrial.

Podemos decir que en Cádiz existe una división puesto que, por un lado, se encuentra la zona de Extramuros y, por otro, el centro histórico. Estas dos partes se delimitan por las Puertas de Tierras. Los gaditanos hacen una división entre las dos zonas pues a la hora de comprarse una vivienda tienen que estudiar la ubicación.

El Océano Atlántico baña la capital gaditana con sus playas de arena fina y blanca. La capital consta de cuatro playas, siendo la principal "La Victoria" debido a que es muy larga y ocupa gran parte de la capital, al entrar en Cádiz nos encontramos con la playa "Cortadura" la cual es bastante amplia y acuden numerosos surfistas por las olas que se producen. Por otra parte, encontramos dos playas más pequeñas como es el caso de "Santa María" y "La Caleta", esta última se ubica en el centro histórico y destaca por su balneario.

1.2. Patrimonio cultural

Además, tiene un patrimonio cultural muy rico debido a sus destacados monumentos. Entre ellos podemos encontrar la Catedral de Cádiz, situada en el centro histórico muy cerca del mar. Desde el "Campo del Sur" las vistas son espectaculares pudiendo ver al mismo tiempo la catedral y el Océano Atlántico. Muy próximo a la catedral encontramos el teatro romano al aire libre y con una gran antigüedad. Evidentemente, es de gran relevancia el "Gran Teatro Falla", donde se celebra la fiesta más típica de Cádiz, el carnaval. También, destaca su ayuntamiento situado en la "Plaza de San Juan de Dios". Además de todo esto, Cádiz cuenta con dos grandes castillos situados en la playa de la Caleta, uno de ellos es el Castillo de "San Sebastián" y otro el castillo de "Santa Catalina". Estos edificios y monumentos son relevantes, sin embargo,

no podemos olvidar los principales barrios de Cádiz como “La Viña”, “El Pópulo”, “El Mentidero”... con sus estrechas calles y peculiares plazas.

1.3. Gastronomía

En cuanto a la gastronomía gaditana, podemos decir que es rica, muy variada y fresca. Al tener el mar tan cerca son numerosos los pescados y mariscos recién salidos del mar que podemos disfrutar en la zona. Siendo así el plato más típico el pescado frito, contando con una gran variedad como es el choco, el cazón, las puntillitas, los chipirones, la pavía, la pescada, las tortillas de camarones... y una infinidad de pescados que degustar. En cuanto al marisco, en la capital gaditana se puede disfrutar de productos de calidad como las gambas, los langostinos, las bocas, las cigalas, las cañañas... También, destacan otros platos como la urta a la roteña, la Caballa con piriñaca, el Atún en tomate y numerosos platos de gran atractivo para los turistas.

1.4. Pueblos de la provincia gaditana

Por último cabe destacar, los pueblos blancos de Cádiz que en los últimos años se han convertido en un gran interés turístico como es el caso de Vejer de la Frontera, Setenil de las Bodegas, Grazalema, Arcos de la Frontera, Ubrique, El Bosque, Benaocaz y Benamahoma entre otros. Estos pueblos atraen la atención del turista debido a sus casas de color blanco que dan una imagen de limpieza y amplitud, así como la vegetación y naturaleza.

Los pueblos blancos son más lejanos a Cádiz capital, mientras que otros pueblos menos turísticos como Puerto Real, Chiclana, San Fernando o Jerez son más próximos y muchas personas deben mudarse a ellos por los elevados precios de la capital.

2. DATOS RELEVANTES ACERCA DEL TURISMO EN CÁDIZ

Son numerosas las causas que pueden hacer que las personas viajen a un destino. Siendo las principales el interés por conocer el lugar; las condiciones climáticas favorables, en este caso Cádiz tiene un clima caluroso y agradable en los meses de verano contando con una máxima de 29º y una mínima de 21º, esto hace que el turista se anime a visitar la ciudad; las vacaciones escolares y laborales, es por ello que en los meses como julio y agosto haya una mayor frecuencia de viajeros; las tradiciones, numerosas personas se habitúan a viajar en verano y por último las modas, si un destino se vuelve famoso en numerosas plataformas de internet o por medios como la tv, la radio o el cine esto hará que sea visitado por la influencia de las personas. Por todos estos posibles motivos las personas pueden elegir Cádiz como su destino vacacional.

Con la llegada de la pandemia en el año 2020 el turismo en Cádiz como la mayoría de ciudades se vio paralizado, no obstante, en el 2021 gracias a la permisividad de la movilidad nacional Cádiz se convirtió en uno de los principales lugares para los turistas



nacionales debido a su buen tiempo, 965.889 fueron los viajeros que visitaron la ciudad durante este año.

En el año 2022 Cádiz hubo un ascenso de turistas debido a que registró entre julio y septiembre un total de 1.064.031 hospedados en hoteles de la provincia gaditana. De los cuales 780.731 fueron viajeros nacionales, mientras que hubo 283.300 turistas extranjeros.

En estos datos, se puede observar como el turismo de Cádiz va en aumento desde el fin de la pandemia. Estos turistas que llegan a la capital buscan donde alojarse durante su periodo vacacional pudiendo elegir entre numerosos hoteles como Q Hotels (antigua residencia tiempo libre), Parador de Cádiz, Hotel Playa Victoria, Hotel Regio, Hotel las Puertas de Tierra, Hotel Barceló, Spa Senator... o en diversos hostales, sin embargo, si eligen una estancia larga probablemente alquilarán un piso por quincena o incluso por meses debido a que les saldrá más económico. Según el Instituto Nacional de Estadística en el año 2022 los viajeros que eligieron como destino Andalucía se hospedaron en hoteles o apartahoteles un 59, 2%, ocupando el segundo puesto para alojarse los apartamentos, pisos o chalets en alquiler con un 15, 3%.

3. RESULTADOS

A pesar de todas las ventajas que trae consigo el turismo como es el caso de una riqueza cultural, un aumento de la economía y del negocio local, así como de los puestos de trabajo relacionados con el ocio y la cultura, el desarrollo de la industria local y el conocimiento de las tradiciones entre otras. La llegada de viajeros de otros destinos tiene sus consecuencias siendo la principal el alojamiento.

Es cierto que Cádiz ofrece numerosos hoteles y hostales para hospedarse, sin embargo, la opción favorita de los turistas es alojarse en apartamentos que se encuentran en los edificios donde habitan la población gaditana. Esto hace que sea así puesto que el turista presenta una mayor comodidad al disponer de todos los compartimentos necesarios durante su estancia (cocina, baño y dormitorios). Además, seguramente a un precio más reducido que los hoteles, pues estos últimos en temporada de verano presentan unos precios muy elevados.

El problema principal se encuentra en que los residentes gaditanos no pueden permitirse pagar los precios desorbitados de los alquileres de las viviendas, mientras que los turistas están dispuestos a pagarlos durante su estancia vacacional. Este conflicto hace que los gaditanos que viven de alquiler en pisos, apartamentos o chalets se mantengan en un estado de angustia y preocupación, al no saber qué va a pasar con su estancia durante los meses de verano.

En otros casos, al momento de alquilar la vivienda el dueño te avisa de que solo se alquila durante el periodo escolar, es decir, desde septiembre o octubre hasta junio, donde comienzan a llegar los primeros viajeros a la provincia. Esto lo hacen para beneficiarse durante los meses de verano con la llegada de los turistas puesto que afirman



que “solo en una semana de julio o agosto puede ganar el doble de lo que perciba por el alquiler durante el mes de noviembre, diciembre o enero”. Esto es claramente una ventaja para el arrendador del inmueble pues gana un beneficio mayor al alquilar su vivienda durante esta temporada de verano. Además, el inquilino que ocupa la vivienda durante sus vacaciones presenta asimismo diversas ventajas como por ejemplo, habitar en el centro histórico o en línea de playa a un coste menos elevado que los hoteles, pudiendo destinar el dinero sobrante en otras actividades de ocio, culturales o restauración en la capital.

Es el caso de una mujer de Mallorca, que trabaja en la capital gaditana ejerciendo su profesión de maestra. Ella habita en una vivienda en el casco antiguo de Cádiz, sin embargo, el propietario le advirtió que en junio debía dejar la vivienda y volver en septiembre. Esta señora afirma que “es muy complicado tener que realizar una mudanza doble ya que tengo que llevar todas mis pertenencias para Mallorca y después en septiembre volver a traerlas”. Para estas personas que habitan en la ciudad por cuestiones laborales es muy difícil la situación y cansina, por lo que en ocasiones pueden que abandonen la ciudad ya que les supone un gasto económico y de tiempo.

Respecto a los precios de los alquileres en la capital gaditana, cabe decir que han ido aumentando en los últimos años. Además, actualmente en el año 2023 el alquiler está a punto de igualar los precios previos a la crisis de la burbuja inmobiliaria. Para ser más exactos a partir del mes de febrero de este mismo año el metro cuadrado en la provincia tiene un coste de 8,7€, un dato impactante pues anteriormente tenía un valor de 5,7€. Además, de rozar los precios que desencadenó la crisis inmobiliaria y económica de 2008, siendo este de 8,9€ por metro cuadrado en una vivienda. Esta situación explica una de las principales razones por la que los gaditanos se van de la ciudad, el alto coste del alquiler en una ciudad pequeña y con falta de trabajo.

Una vez conocidos los precios cabe resaltar que estos aumentan más durante el período vacacional, especialmente en los meses de buen tiempo como junio, julio, agosto y septiembre. Entonces, las personas nativas que viven de alquiler tienen bastantes problemas económicos para costearse su vivienda. Pero, este no es el principal problema debido a que existe uno de mayor escala. Los propietarios de las viviendas echan a sus clientes habituales, que han estado en el piso durante todo el año para alquilarlo a un precio más elevado a los turistas. Esto hace que los gaditanos se encuentren desamparados y en una situación complicada al tener que buscar otras alternativas para vivir.

En cuanto a la toma de decisiones por parte de los gaditanos respecto a su residencia, una de ellas es irse a pueblos cercanos a la capital donde el alquiler disminuye. Los pueblos más elegidos para irse a vivir las personas que habitaban en la capital son Puerto Real, el Río San Pedro, San Fernando, Jerez o Chiclana. Estas personas acaban marchándose a los pueblos al estar cansados de buscar pisos en la capital que mantengan su estancia durante un año completo, y para estar buscando viviendas por temporadas acaban yéndose del lugar. En estos destinos las viviendas tienen un coste menor con respecto a la capital, en el caso de Puerto Real, el valor es de 7,5€ el metro cuadrado. Evidentemente, por mucho que los gaditanos quieran habitar en la capital son diversos

los aspectos que te hacen pensar sobre la situación en la que se encuentran. Además, las casas que se encuentran en la mayoría de los pueblos suelen ser más amplias, disponiendo así de un mayor espacio y comodidad para vivir.

4. CONCLUSIÓN

En definitiva, Cádiz es una ciudad que cuenta con problemas de turistificación, respecto a los alquileres de las viviendas. Y esto supone un gran descontento por parte de los gaditanos debido a que se les da más prioridad y facilidad a los turistas que a los propios residentes. Sin embargo, el turismo no deja de ser una gran fuente de ingresos para esta ciudad tanto económicos como políticos o culturales. Por tanto, es necesario promover políticas que erradiquen el turismo de destrucción y fomentar un turismo cultural.

Para conseguir que el turismo se convierta en cultura de nuestra ciudad, se pueden plantear proyectos en los que se promueva Cádiz como una ciudad cultural y artística. Afirma López (2022) que “el Colegio de Economistas de Cádiz trasladó ayer a entidades culturales, empresas turísticas e instituciones públicas su propuesta de promover en la provincia gaditana el fomento del turismo cultural”. Desde esta institución, se ha planteado un proyecto con el fin de promover el pasado de Cádiz, junto a su historia, arte y patrimonio. Para conseguir, un futuro turístico más sostenible y menos estacional.

Asimismo, fomentar el hospedaje en los hoteles u hostales, pues para ello se elabora la construcción de los mismos, para que las personas que residan en sus viviendas de alquiler puedan permanecer tranquilas sin la angustia de qué va a pasar con su futuro. En esta ocasión, nos encontramos con una situación más compleja debido a que los propietarios de las viviendas buscan su beneficio económico, y no visualizan el bienestar general de la ciudad. Desde el Ayuntamiento de la ciudad se deberían impulsar políticas rígidas que controlarán esta situación, estableciendo unas condiciones y precios fijos para cada temporada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Anónimo. Habitantes Cádiz 1900-2022. Foro-ciudad.Com.<https://www.foro-ciudad.com/cadiz/cadiz/habitantes.html>
- Diputación de Cádiz (Ed.) (2022). La provincia de Cádiz recibió en el verano de 2022 más turistas que antes de la pandemia. <https://www.dipucadiz.es/cadiz/La-provincia-de-Cadiz-recibio-en-el-verano-de-2022-mas-turistas-que-antes-de-la-pandemia>
- Hidalgo, J.A. (2022, mayo 1). El turismo que recibe Cádiz aún está lejos de colapsar la ciudad. Diario de Cádiz. https://www.diariodecadiz.es/cadiz/turismo-recibe-Cadiz-colapsar-ciudad_0_1679232927.html

Hidalgo, J.A. (2022, julio 3). Las claves por las que Cádiz pierde población. Y no la va a recuperar. Diario de Cádiz. https://www.diariodecadiz.es/cadiz/claves-gente-pierde-poblacion-recuperar-Cadiz-habitantes_0_1698131029.html

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (2023). Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía (ECTA). Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos.
https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/datosaldia?CodOper=b3_271&idNode=9801#9808

López, J.A. (2022, abril 8). El futuro del turismo en Cádiz pasa por su historia. Diario de Cádiz. https://www.diariodecadiz.es/cadiz/futuro-turismo-Cadiz-pasa-historia_0_1672335209.html

Mejías, J. (2022, octubre 9). Encontrar un alquiler a largo plazo en Cádiz, un dolor de cabeza. La Voz de Cádiz Provincia.
<https://www.lavozdigital.es/provincia/encontrar-alquiler-largo-plazo-cadiz-dolor-cabeza-20220930192526-ntv.html>

Plata Alcántara, A. (2020). Turismo en Cádiz: El turismo en Cádiz: características, estacionalización y diferencias socioeconómicas con un turismo desestacionalizado. <http://tauja.ujaen.es/handle/10953.1/12790>

R. G. (2023, marzo 25). Los pisos en alquiler en Cádiz, a punto de igualar los precios de la burbuja inmobiliaria. Diario de Cádiz.
https://www.diariodecadiz.es/cadiz/pisos-alquiler-Cadiz-igualar-precios-burbuja-inmobiliaria_0_1777922550.html

R. G. (2022, Enero 2). ¿Cuántos habitantes tiene cada municipio de Cádiz? Ránking de localidades más pobladas. Diario de Cádiz.
https://www.diariodecadiz.es/vivir_en_cadiz/habitantes-municipio-Cadiz-Ranking-localidades-pobladas_0_1643835982.html