

AIRBNB EFEKTUA PANDEMIA OSTEAN

DONOSTIAKO KASUA AZTERGAI



2023/01/12

Airbnb efektua Donostian: pandemia ostean are indartsuago?

LABURPENA: Internet bidez iragartzen diren pisu turistikoen plataforma berriak turismo sektorea eraldatzeko gai izan dira azken hamarkadan zehar; Airbnb plataforma, ziurrenik, denen artean erabiliiena eta ezagunena da. Donostia, Euskal Herriko hiri turistikoen artean dagoenez, ez da salbuespena izan. Eskaintza turistikoaren areagotze etengabeak hainbat eragile sozial, ekonomiko zein kulturalen kezka eta egonezina ugaritu du, gehiegizko eskaintza turistikoak izan ditzakeen kalteak azaleratu ditu eta, kasu askotan, sektorearen gaineko kontrol eta erregulazio handiagoa eskatu. Hala ere, pandemiaren agerpenak errotik moztu zituen jarduera ekonomiko guztiak, panorama goitik behera aldatu eta turismo jarduera sektore kaltetuenen artean kokatuz. Hilabete batzuen ostean, jarduera berreskuratzen ari dela dirudi, eta oraindik goiz den arren, dagoeneko hasi gaitezke norabidea zein izango den sumatzen.

RESUMEN: Las nuevas plataformas de pisos turísticos que se anuncian a través de Internet han sido capaces de transformar el sector turístico a lo largo de la última década, siendo la plataforma Airbnb probablemente la más utilizada y conocida de todas. San Sebastián, entre las ciudades turísticas de Euskal Herria, no ha sido una excepción. El continuo aumento de la oferta turística ha multiplicado la inquietud y el malestar de los diversos agentes sociales, económicos y culturales, que han hecho aflorar los perjuicios que puede tener el exceso de oferta turística y, en muchos casos, demandan un mayor control y regulación sobre el sector. Sin embargo, la aparición de la pandemia cortó de raíz todas las actividades económicas, modificando radicalmente el panorama y situando la actividad turística entre los sectores más afectados. Tras unos meses, la actividad parece recuperarse y aunque todavía es pronto, ya podemos empezar a intuir cuál será el rumbo.

1. Sarrera eta metodologia

Erabilitako metodologiaren oinarria historikoki jarduera turistikoekin loturiko Donostia bezalako hiri baten kasua aztertzea denez, Airbnb fenomenoarekin loturiko esparru teorikoa kontuan izan eta negozio eredu honek hiriko biztanleengan izan ditzakeen ondorioak ezartzeko ikerketa txostena burutu da. Era berean, aztergai dugun prozesua aurretiaz ikertu eta landu duten ikerketa zientifiko zein estatistikoak ere kontuan hartu dira, batez ere, egungo egoera eta testuingurua hobeto ulertzeko asmoz. Gainera, informazioa

irudikatzeko Airbnb eskaintzaren lokalizazioa kartografiatu da QGIS softwarraren bidez.

Ondorioz, txostena honela egituratu da: lehenik eta behin, azterketa eremua aurkeztuko da, azken urteetako ibilbidea zein izan den ulertu eta testuingurua osatu. Jarraian, Airbnb eskaintzaren analisia; pandemia aurreko egoera abiapuntu edukita, pandemia ondorengo egoerara iritsi eta bertan aurki daitekeen errealitate berriaren azterketa. Horretarako, analisi kartografiko zein estatistikoak burutu dira, lorturiko emaitzak zehatz eta argi aurkezteko. Bukatzeko, etxebizitza turistikoaren gehiegizko eskaintzak sor ditzakeen kalteei aurre egiteko hainbat proposamen eta irtenbide iradokiko dira.

2. Donostia: etxebizitza turistikoaren epizentro

Tradizioz nazioarteko helmuga turistikoa izanik, Donostia ez da Airbnb plataformaren ez tandaren hedatze-uhinetik at geratu. 2008. urtean San Franciscon jaiotako plataformak etxebizitzak eskaini eta alokatu nahi dituzten erabiltzaileen arteko bitartekari lanak egiten ditu eta prozesua gertatzeko eremua erraztu. Hasiera batean, irabazi ekonomikoak izateko asmorik ez zuten erabiltzaileak nagusitzen ziren. Denboraren poderioz, ordea, inbertsore zein erabiltzaile asko irabazi ekonomikoak lortzeko plataforma egokia izan zitekeela jabetu ziren, erabilera turistikora bideratzen diren etxebizitzak dakartzaten irabazi ekonomikoez ohartuta (Botsman & Rogers, 2010). Hortaz, pixkanaka, turismo jarduerarekin loturiko erabiltzaile profesionalak ugaritu egin dira eta, aldi berean, noizbehinka haien lehen etxebizitza eskaintzen duten erabiltzaileak gutxitu (Yrigoy, 2017). Geroztik, eskaintza sendotu egin da, bereziki, Donostian.

Gaur egun Euskal Autonomia Erkidegoan 6708 etxebizitza inguru eskaintzen dira Airbnb bidez (Inside Airbnb, 2022). Horietatik 1659 Donostian daude kokatuta, hau da, lau etxebizitzatik bat. Datu horrek ondo islatzen du etxebizitza turistikoak eskaintzeko plataforma lurralde osoan zehar hedatu den arren, berebiziko garrantzia duela Gipuzkoako hiriburuan. Euskal Herri mailan, Donostiako eskaintza gainditzen duten bi udalerri soilik aurkitu daitezke, biak Iparraldean: Biarritz eta Angelu, 3074 eta 1859 eskaintzarekin, hurrenez hurren. Gainontzeko hiriburuak¹, Bilbo (1378), Baiona (1210) edota Gasteiz (278), esaterako, eskaintza apalagoa dute.

¹ Iruñeako daturik ez eskuragarri.

3. Airbnb Donostian: ¿hastapenetara itzulera?

Jadanik zenbait urte igaro dira Airbnb plataforma Donostiara iritsi zenetik. Geroztik prozesua ikertu eta ondorioak ateratzen saiatu diren hainbat ikerketa egin dira. 2017. urtean, dagoeneko, etxebizitza turistikoaren gehiegizko eskaintzak sortu zitzakeen ondorioez hitz egiten zuten ikerketak topa daitezke, lehen aldiz “Airbnb efektua” bezalako terminoei erabilera emanez. Harrezkero, esan bezala, fenomeno guztion ahotan egon da eta, prozesua erregulatze asmoz, lege zein ordenantza berriak sortzeko premia ere izan da. Hortaz, ez gara fenomeno berri bati buruz ari, urteen poderioz moldatzen eta aldatzen joan den prozesu luze bat dugu aztergai. Beraz, itxuraldatzen joan den prozesua den arren, ezaugarri propioak ditu.

Prozesua ulertzeko, eskaintza eta eskariaren arteko harremana ulertzea ezinbestekoa da. Eskaintza, eskaeraren araupean, aldatu egiten da urteko garaia araberak, honela, bisitari gehien iristen denean hazi eta turismo gutxienean hilabeteetan murriztu egiten da. Hori horrela, urtean zehar aldatzen doan eskaintza ziklikoa da. Zenbait erabiltzaile; orokorrean, jardura profesionalekin loturikoak, urte guztian zehar mantentzen dira, eskaria zein den kontuan hartu gabe. Beste batzuk, aldiz, eskaria igotzean soilik irgarri ohi dute haien etxebizitza, gehienbat udan zehar.

3.1. Eskaintzaren gorabeherak (2017-2022)

Urtean zehar aurki daitekeen eskaintza aldakorra den moduan, urteen joanean gertatutako gorabeherak ere adierazgarriak dira. Datuak eskuragarri dauden lehen bi urteetan -2017 eta 2018- 1800 iragarki baino gehiago aurki zitezkeen Donostian. Datu horiek orain arte izandako eskaintza maximoa islatzen dute eta, egoera kontrolatzeko asmoz, Donostiako Udalak etxebizitza turistikoaren inguruko Udal Ordenantza berria kaleratu zuen, 2018ko martxoaren 26an onarturikoa. Azken finean, etxebizitza turistikoaren presentzia geroz eta handiagoa zen arren, ez baitzegoen hauek erregulatzen zituen lege zehatzik. Lehen aldiz, baldintza batzuk ezarri ziren eta, baldintza horiek betetzen ez zituzten erabiltzaileek ezin izango zuten haien etxebizitza Airbnb bezalako plataformen bidez eskaintzen jarraitu.

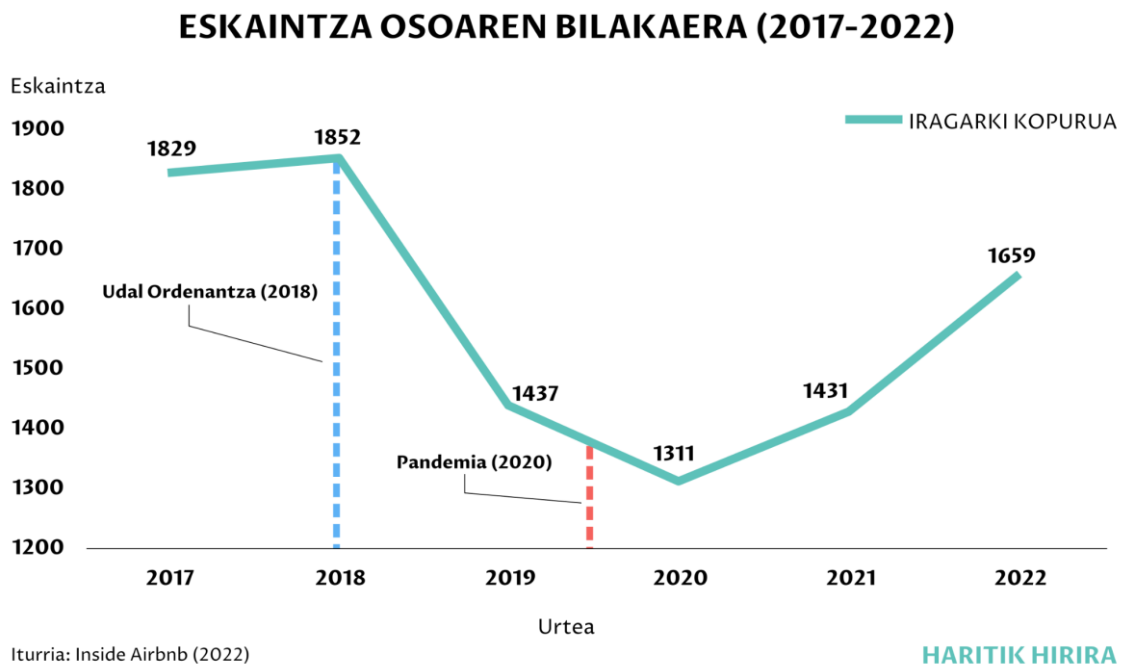
Ordenantza berria dela medio, beste hainbat faktoreekin batera, eskaintza kopurua nabarmen jaitsi zen 2019ko martxoan, 1437 iragarki izatera iritsi arte. Hau da, lehen urteetan izandako hazkundearen etenaldia udalak onarturiko ordenantza berria izan daitekeela ondorioztatu daiteke, besteak beste. Eskaintzaren gaineko kontrola handiagotuz zihoala zirudien baina, urtebete

beranduago, gizartea hankaz gora jarri zuen pandemia iritsi zen. Horrek, erabateko geldialdia eragin zuen, izan ere, turismoa izan zen jarduera ekonomikoen artean kaltetuenetako bat. Bisitarien presentzia hutsalak, etxebizitza turistikoen kopurua murriztu zuen eta Airbnb eskaintza azken urteetako minimoetara iritsi zen. Hori horrela, 2020. urteko abenduko eskaintza 1311 iragarkira jaitsi zen.

Alabaina, pandemia gainditzen joan garen neurrian, jarduera turistikoa ere berreskuratuz joan da eta bisitarien etorrera hazi da. 2021. urteko irailean, esaterako, Airbnb eskaintza 1431 iragarkira iritsi zen. Kontuan izan behar da oraindik ere bidaiari kopurua nahiko murriztua izan zela urte horretan zehar, txerto zein beste behar eta eskaera batzuk direla medio “modu askean” bidaiatzea zaila zen. Hori dela eta, bidaiari kopurua oraindik ere pandemia aurreko zenbakietatik urrun kokatu zen, baina, Airbnb merkatuaren suspertze leuna suposatu zuen.

2022ak, aldiz, jarduera turistikoen berraktibazioarekin batera, Airbnb eskaintzaren ageriko gorakada izan du. Urtebeteen soilik, eskaintza %15,93 hazi da, 1659 iragarkiraino iritsiaz. Iragarki kopurua, beraz, ez da maximo historikoetara heldu, baina denbora tarte oso laburrean izan duen hazkunde aipagarria da. Gainera, kontuan eduki beharrekoa da testuinguru sozioekonomikoa 2017 edo 2018 urteetan genuena baino are larriagoa dela, etxebizitza turistikoek izan duten urtebeteko igoera deigarriagoa eginik. Hortaz, maximo historikoetara iritsi ez arren, nabarmendu beharreko hazkunde horrek, dagoeneko, 2019. urtean (pandemia aurretiko egoeran), eskaintzen ziren iragarki kopurua gainditu du. Horrela, 2018an Donostiako Udala neurriak hartzera behartu zuen eskaintza kantitatara gerturatu da eta ondorengo hilabete zein urteetan izan dezakegun hazkunde joera agerian utzi du.

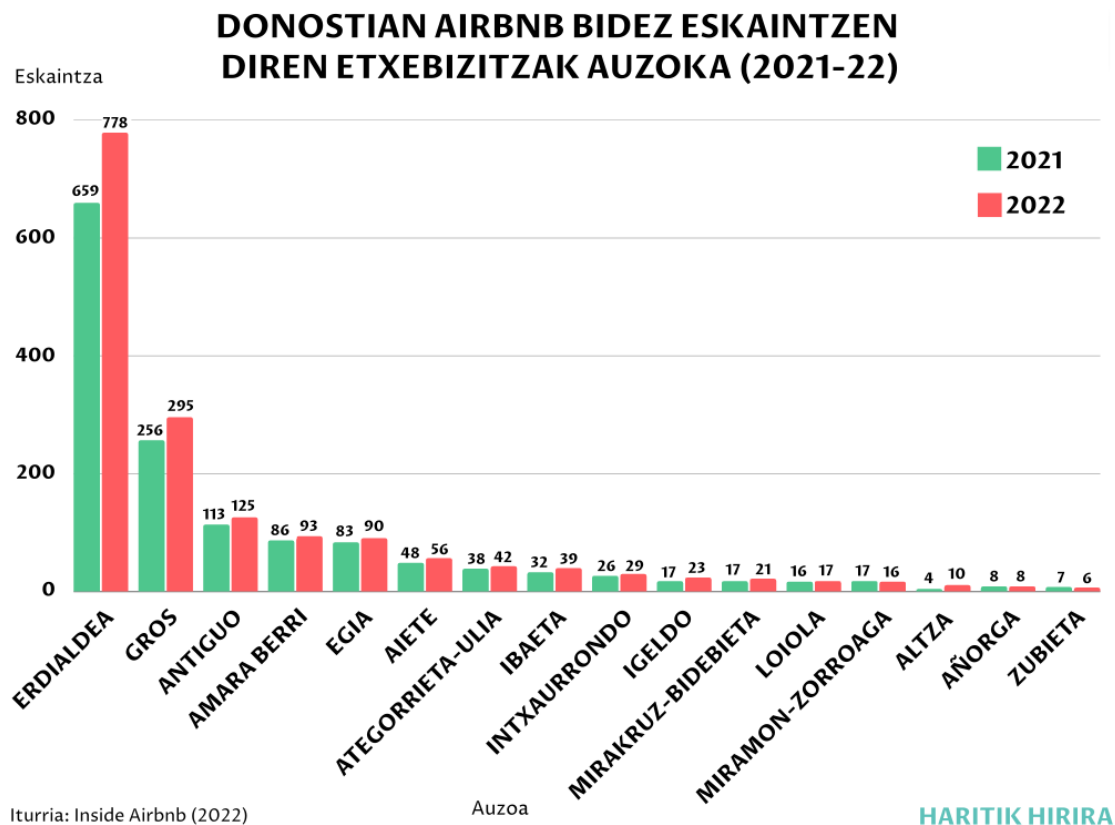
1. Grafikoa: Airbnb eskaintzaren bilakaera denboran zehar (2017-2022)



Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Auzoka aztertuz gero, 2. grafikoan ikus daitekeen moduan, Erdialdeko datuak dira deigarrienak. Bertan 778 etxebizitza topa daitezke, hiri guztian eskaintzen den eskaintza osoaren ia %47. Ondoren, Gros da eskaintza gehien duen auzoa 295 iragarkirekin, eskaintzaren %17,78 pilatuta. Gainontzeko auzoetan kokaturiko etxebizitzaren kopurua murriztu egiten da hiriaren erdialdetik periferiara goazen heinean. Beraz, iragarkiak hirian zehar modu orekatuan kokatu eta zabaltzeko beharrezkoak dira, auzo jakin batzuetan kontzentratzen direla ikus dezakegu, zentraltasun eremuekin lotura estua izanik. Hortaz, Airbnb-k teoriarik eskaintzen duen heterogeneitatearik urrun, Erdialdeak bereziki (%46,90) eta Grosen maila apalago batean (%17,78), eskaintzaren zati handia pilatzen dute.

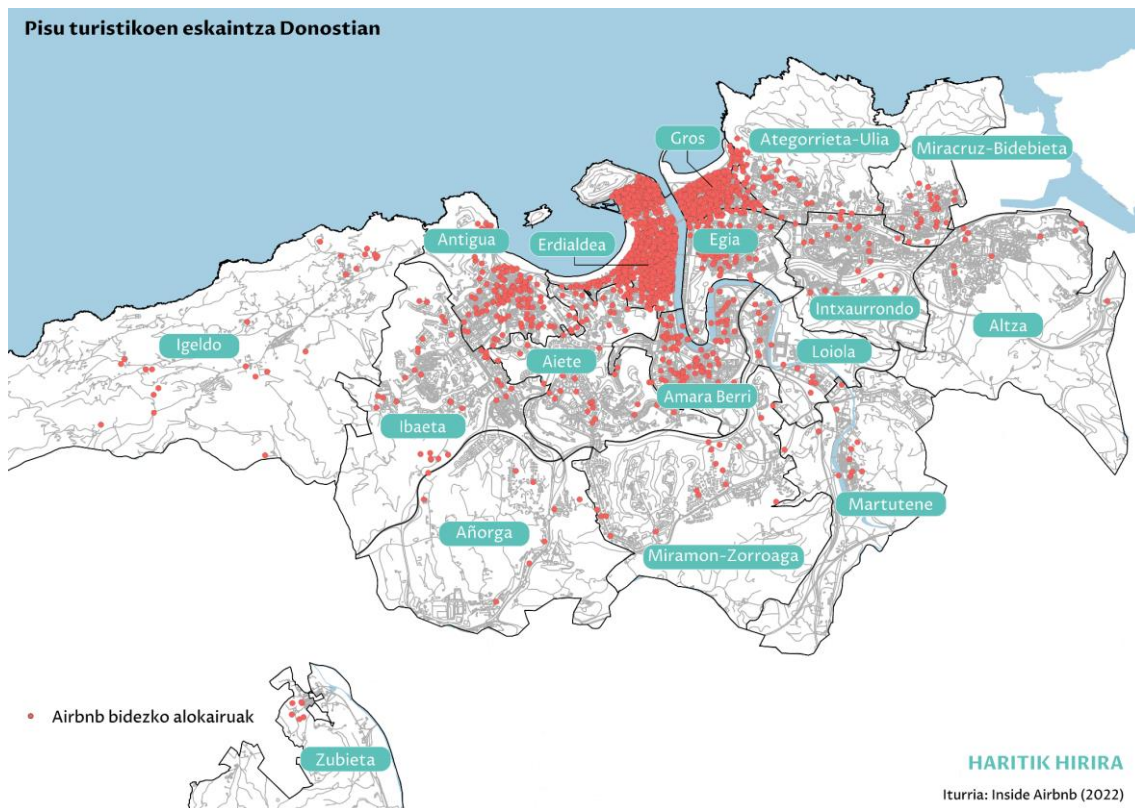
2.Grafikoa: Airbnb eskaintzaren bilakaera Donostiako auzoetan (2021-2022)



Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Orokorrean, Añorga, Miramon-Zorroaga eta Zubietako salbuespenekin, auzo guztietan handitu da eskaintza 2021eko irailetik 2022ko irailerako epean. Gainera, 2021. urtean gutxienez 35 eskaintza zituzten auzoak soilik kontuan hartuz gero, eskaintza osoaz gain, ehunekotan hazkunde handiena jasan duen auzoa Erdialdea dugu: 659 eskaintzatik 778-ra igaro eta %18,06ko hazkundearekin. Ondorioz, gaur egun presio turistiko handiena jasaten duen auzoa izateaz gain, Airbnb merkatuan ere azken urtean eskaintza handia duten auzoen artean gehien hazi dena ere bada, etxebizitza turistikoen presioa areagotuta.

Mapa 1: Airbnb eskaintzaren kokapena hirian zehar (2022)



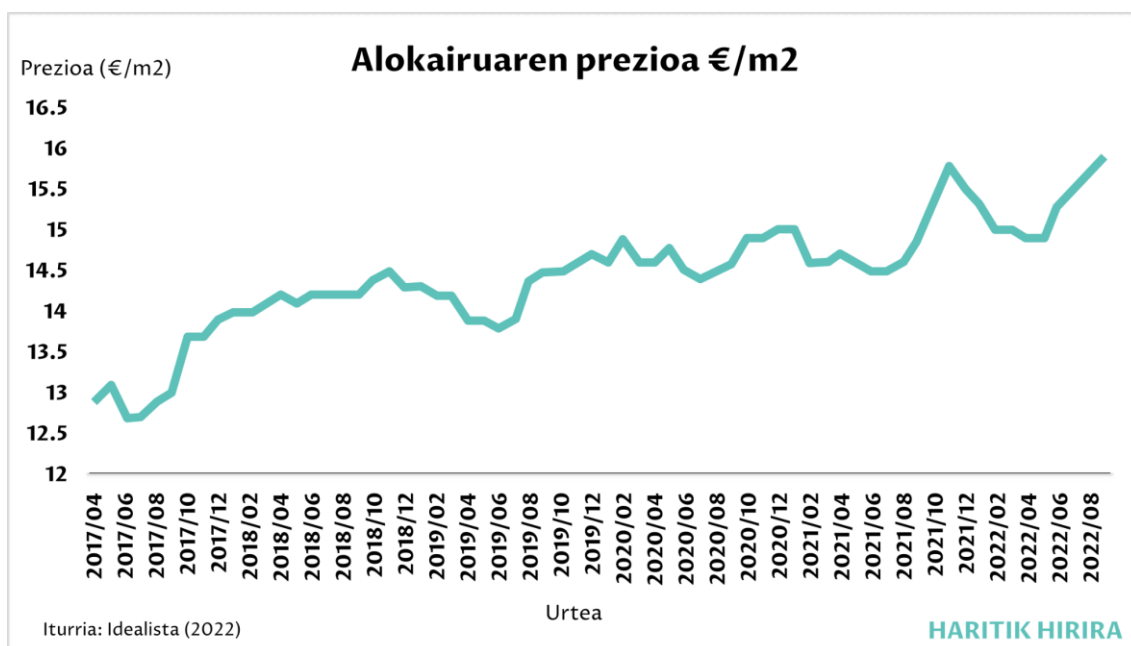
Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

3.2. Prezioak

3.2.1. Familia-etxebizitza eta Airbnb eskaintzaren bilakaera (2017-2022)

Donostiako etxebizitza larrialdia azaltzeko hainbat faktore hartu behar dira kontuan, baina, besteak beste, Euskal Herri zein Estatu mailan batz besteko m² garestiena Gipuzkoako hiriburua izateak zerikusi zuzena du. Familia-etxebizitza bat alokairuan edukitzea benetan errentagarria den heinean, bereziki azpimarragarria da jabe askok familia-etxebizitzak etxebizitza turistiko bilakatzeko asmoa izatea. Prozesu hau, hein handi batean, etxebizitza turistikoek izan duten prezio igoerarekin eta dakarren errentagarritasunarekin azaldu daiteke.

3.Grafikoa: Alokairuaren prezioaren bilakaera (2017-2022)

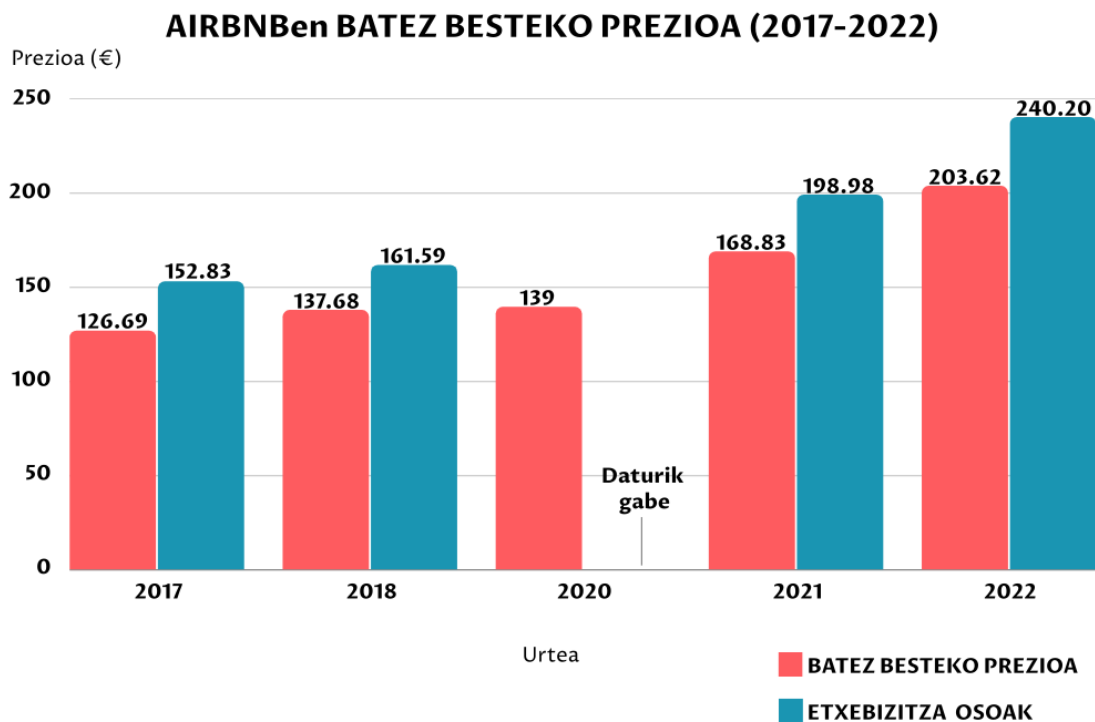


Iturria: Egileak landua *Idealista*-n datuetan oinarria.

Familia-etxebizitzek azken urteotan izan duten bilakaera aztertuz gero, igoera agerikoa da. 2017. urteko apirilean 12,9€-koa (Idealista) zen Donostiako etxebizitzaren metro karratu bakoitzeko alokairuaren batez besteko prezioa. Bost urte geroago, 2022. urteko irailean, 15,9€-an kokatu zen metro karratuko batez besteko prezioa. Prezio horiek, izan ere, %23,26ko igoera jasateaz gain, momentura arteko maximo historikoa suposatzen zuten. Datu hauek izanda, nola da posible etxebizitza turistiko bat errentagarriagoa izatea?

Montera34k egindako ikerketetan, 2017. urteko Airbnb eskaintzaren batz besteko prezioa 126,69€-an kokatzen zen, etxebizitza osoak zein logelak kontuan hartuta. Etxebizitza osoen eskaintza soilik kontuan hartuz gero, batez bestekoa 152,83€-ra igotzen da. Ordurako, zalantzarik gabe, jarduera errentagarria zen alokairu turistikoa, baina, azken urteotan eta, bereziki, pandemiaren ondoren, izugarri hazi da batez besteko prezioa. Familia-etxebizitzaren datuak aztertzeke epealdi bera erabilita, hau da, 2017. urteko apiriletik 2022. urteko irailera arte, Airbnb eskaintza orokorraren prezioa (etxebizitza osoak, elkarbanatutako logelak zein logela pribatuak) %60,72 hazi da, etxebizitza osoen batez besteko prezioa %57,17 igo den bitartean. Ondorioz, epealdi berean, etxebizitza turistikoen prezioa familia-etxebizitzarena baino 2,5 gehiago handitu izanak aipatu dugun erabilera aldaketa ahalbidetu eta areagotu du.

4.Grafikoa: Prezioaren bilakaera egonaldiko (2017-2022)



Iturria: Inside Airbnb (2022)

HARITIK HIRIRA

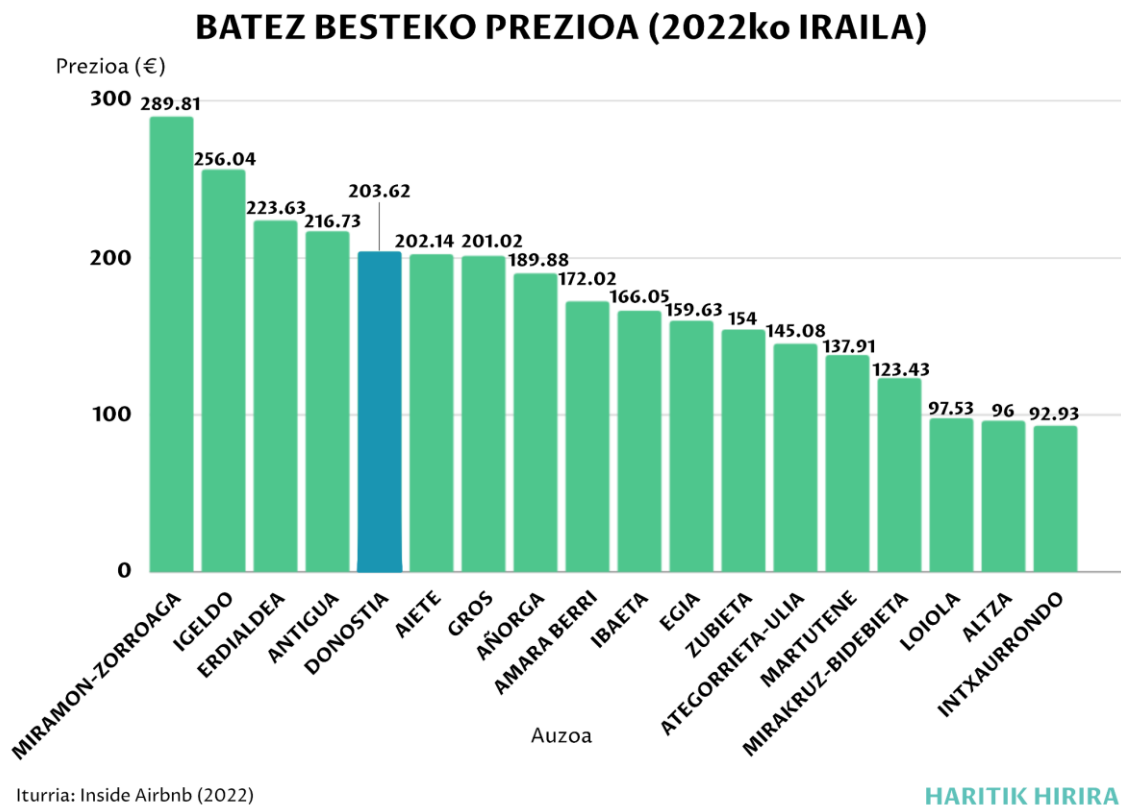
Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

3.2.2. Auzoz auzoko batez besteko prezioak (2022)

Ikuspegi orokorretik azterketa eremu zehatzagoetara pasatzeak hainbat aldagai hautemateko aukera eskaintzen du. Horretarako, Donostiako Udalak eskaintzen duen hiriko auzoen mapa erabili da oinarri moduan. Banaketa administratibo honek, besteak beste, Alde Zaharra Erdialdearen barnean kokatzen du, Alde Zaharrak araudi aldetik tratamendu berezia izan arren, unitate bakar bat bezala landuta.

Egonaldiko batez besteko prezioa auzoz auzo ikertzean, Miramon-Zorroaga (289,81€) eta Igeldo (256,04€) eskaintza garestiena duten auzoak direla ikus dezakegu. Bi auzo horietan eskaintza kopuru oso apala pilatzen den arren, garestienak dira. Besteak beste, prozesu hau etxebizitza tipologiagatik azaldu daiteke, bertan eskaintzen diren etxebizitza gehienak txalet tankerakoak baitira, batez besteko prezioak areagotuz. Erdialdea (223,63€) eta Antigua (216,73€) dira hiriko batez besteko prezioetik gora kokatzen diren beste bi auzoak. Txanponaren beste aldean, aldiz, prezio baxuenak Intxaurre (92,93€), Altza (96€) edota Loiolan (97,53) aurki daitezke.

4. Grafikoa: Batez besteko prezioa auzoko (2022)

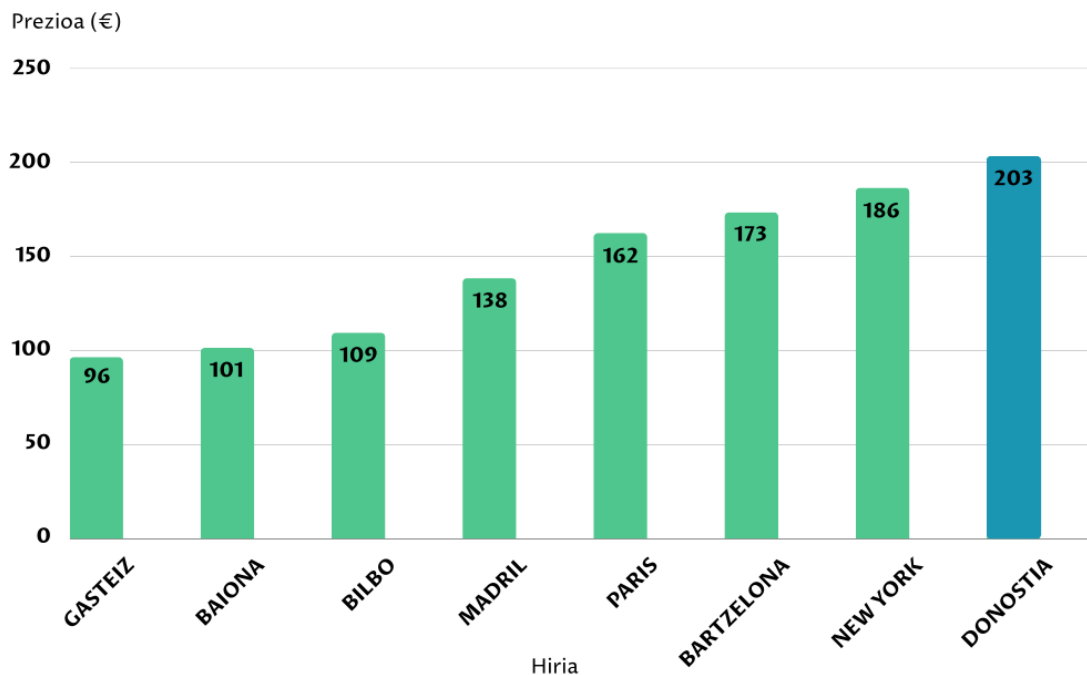


Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Auzo garestienaren prezioa auzorik merkeenarena baina hiru aldiz altuagoa da eta, orokorrean, auzo garestienena, auzo merkeena baino bi aldiz garestiagoa. Aipatu berri dugun moduan, etxebizitzaren tipologiak zerikusi zuzena du prezioekiko, baina, zentraltasun eremuen garrantzia ere aipagarria da. Auzo merkeenak, aldiz, turistikoak ez izateaz gain, hiriaren ipar-ekialdean kokatzen dira., orokorrean.

5.Grafikoa: Batez besteko prezioaren konpakareta egonaldiko (2022)

BATEZ BESTEKO PREZIOA GAUEKO



Iturria: Inside Airbnb (2022)

HARITIK HIRIRA

Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

4. Zentraltasun eremuen erakargarritsuna

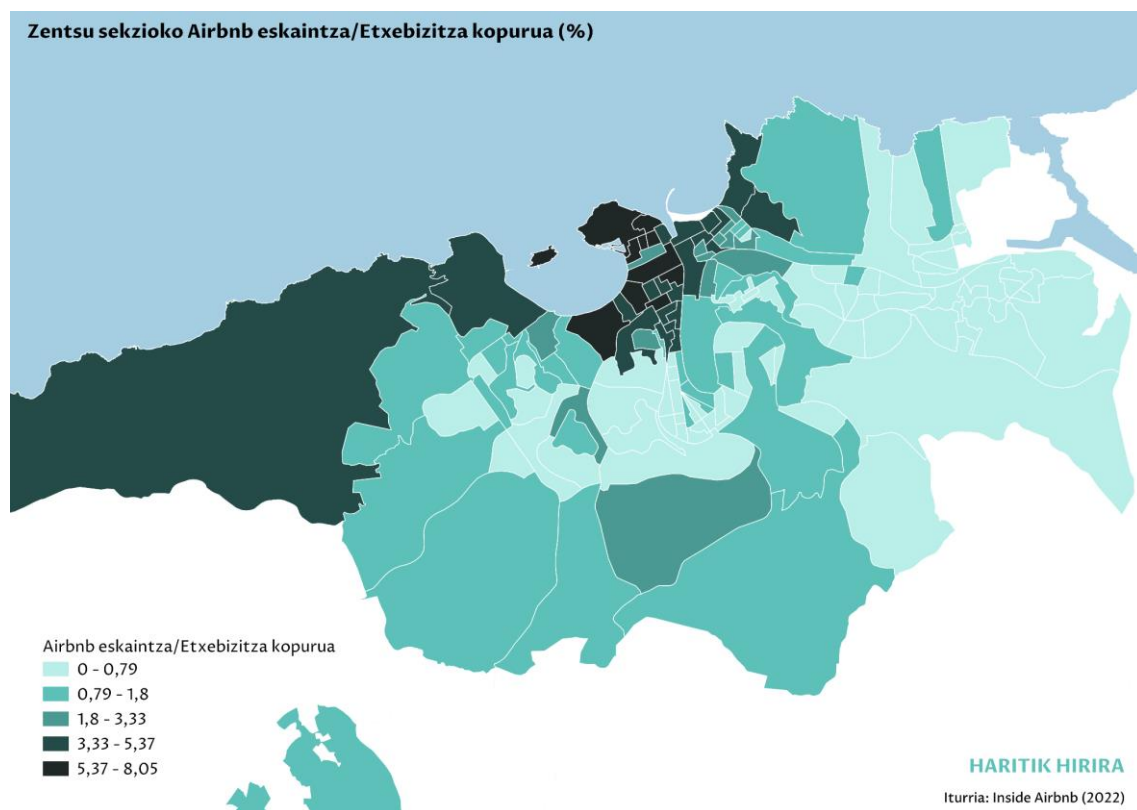
Hotel zein ostatu eskaintza tradizionalen alternatiba gisa aurkezten da Airbnb bere sare sozial zein webgunean (Meseguer-Artola & Lladós-Masllorens, 2016). Hiri edo auzo bat benetan ezagutu nahi duenarentzat aukera onena auzotarren artean bizi eta bertako kulturen murgiltzeko haien etxean bertan egonaldia egiteko esperientzia azpimarratzen da. Hotelen zerbitzu eta hostasunetik at, biztanleen etxeko berotasuna.

Egia da Airbnb-k hotel zein ostatu eskaintza tradizionalak hamarkadetan zehar lortu ezin izan duten hedapena lortu duela hiri askotan eta Donostiako kasua ere prozesu horren isla da (Dredge & Gymóthy, 2015). Airbnb bidez iragartzen diren etxebizitzak hiri guztian zehar zabaltzen dira, baita hotel zein ostatu bat aurkitzea zaila den auzoetara ere, alternatiba eskainita.

Halaber, datuek kontrakoa diote. Zentraltasun eremuek eta eskaintzak harreman zuzena dute (Huston, 2015). Duela sei urte, jada, eskaintzaren %60 Gros eta Erdialdeko auzoetan pilatzen zen (Montera34, 2017). Urteen poderioz eta pandemia tarteko, joera ez da aldatu. 2022. urteko irailean

eskaintza osoaren %64,68 pilatzen da bi auzo horietan. Lehen aipatu dugu eskaintza urteko garaiazen arabera aldatuz doala gorabeherak dituen prozesu zikliko batean. Hala ere, aldatzen ez den zerbait erdialdetik gertu kokatzen diren zonaldeek eskaintza osoarekiko duten garrantzia edo pisua da, kontzentrazioa geroz eta nabariagoa bihurtuz. Beraz, Airbnb-k promesten duen ostatu eskaintza alternatiboa errealitatetik urrun dagoela ondorioztatu daiteke, eskaintza handiena dagoen auzo eta gunetan etxebizitza turistikoak pilatu eta lehendik zegoen presio turistiko itogarria are gehiago areagotuz.

Mapa 2: Zentsu-sekzioko Airbnb eskaintza/Etxebizitza kopurua

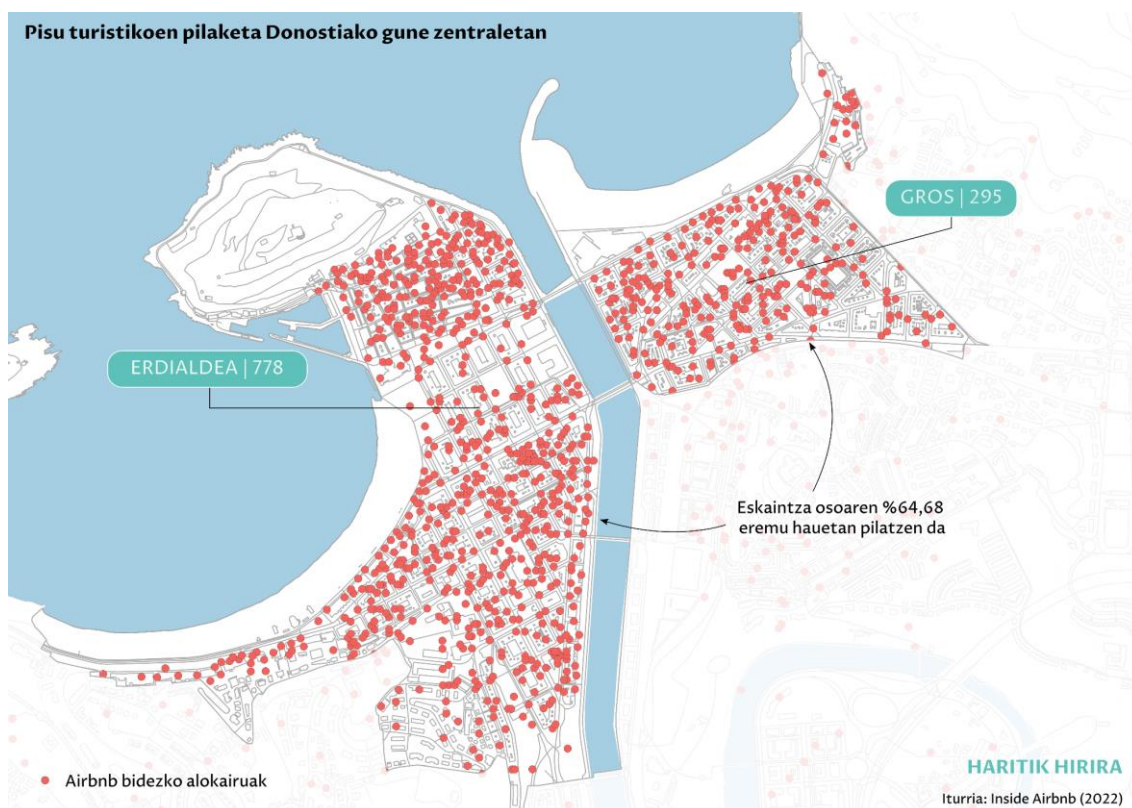


Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Egoera hau zentsu-sekzio bakoitzean aurkitu daitekeen etxebizitza kopurua Airbnb eskaintzarekin alderatzen dugunean ere begi-bistakoa da. Erdialdeko eta kanpoaldeko auzoetan kokatzen diren zentsu-sekzioen egoerak ez du zerikusirik; bereziki hiriaren hego-ekialdean kokatzen direnekin. Deigarria da, gainera, kontraktasun handieneko zentsu-sekzioak batez besteko errentari dagokionez ere alde handiena dutenak direla. Errenta baxueneko zentsu-sekzio gehienetan Airbnb eskaintza ez da etxebizitza kopuru totalaren %1era ere iristen. Erdialdeko errenta altuko zentsu-sekzio askotan, ordea, etxebizitza kopuru totalaren %6 eta %8 artean Airbnb bidez eskaintzen da. Horrek argi

uzten du, beste behin, Airbnb bidez hilabete amaierara iristeko irabazi gehigarriak bilatzen dituzten erabiltzaileak ez direla nagusi Donostian, errenta baxueneko auzoetan apenas aurki baitaitezke eskaintzak. Bestalde, erdiguneko eremu batzuetan etxebizitza totalaren %8 inguru Airbnb bidez eskaintzeak ondo islatzen du gune hauek pizten duten interesa.

Mapa 3: Erdialdeko auzoen eskaintza



Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

4.1. Zonifikazioaren eraginkortasuna

Etxebizitza turistikoen gorakadak izan zitzakeen ondorio zein kalteei aurre egiteko, Donostiako Udalak hiria hiru zonaldetan sailkatzea erabaki zuen 2018. urtean: A -zonalde saturatua-, B eta C. Hiru zonaldeak sailkatu eta mugatzeko irizpideak zein izan ziren argi utzi ez arren, erdiguneak bizi zuen masifikazioari aurre egitea zen helburu nagusietako bat. Neurri azpimarragarrien artean, ordenantza honetako planoetan zehaztutako A edo eremu saturatuan, erabat debekatuta geratu zen etxebizitza turistikorako erabilera urbanistiko berriak ezartzea, baita ohiko etxebizitzan erabilera

turistikorako gelak alokatzea ere. Salbuespen bakarra ordenantza indarrean sartu aurretik baimena zuten erabiltzaileak izan ziren.

Pandemia garaiko (2021) datuak turismoaren berraktibazio urtearekin (2022) alderatzen baditugu, bilakaera nahiko esanguratsua da. Hasteko, Airbnb eskaintza hiru zonaldeetan hazi da, salbuespenik gabe. Kopuru absolutuak kontuan izanik, B zonadeko eskaintza hazi da gehien, ondoren C zonaldea eta, azkenik, A edo zonalde saturatua; 139, 63 eta 26 eskaintza gehiagorekin, hurrenez hurren. Hala ere, eskaintzaren hazkundera ehunekotan aztertzen badugu, panorama oso desberdina da. A zonaldean %21.31 hazi da eskaintza, B zonaldean %17,35 eta C zonaldean %12,40. Hau da, Airbnb bidez iragartzen diren eskaintzak zonalde saturatuan hazi dira batik bat eta periferiara hurbiltzen garen heinean, hazkundera txikiagoa da. Urtebete izandako bilakaera horrek argi uzten du, beraz, udalak hartutako neurria ez dela nahikoa etxebizitza turistikoen hazkundera geldiarazteko.

Taula 1. Airbnb eskaintzaren garapena hiru zonaldeetan zehar (2021-2022)

ZONA	2021	2022	HAZKUNDEA (%)
A-SATURATUA	122	148	21,31
B	801	940	17,35
C	508	571	12,40

Iturria: Inside Airbnb (2022)

HARITIK HIRIRA

Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

5. Erabiltzaile nagusiak: profesionalizaziorako eta monopolizaziorako bidean

Familia-etxebizitzak etxebizitza turistiko bilakatzearen zergatiak hamaika izan daitezke, baina, orokorrean, arrazoi ekonomikoak nagusitu ohi dira (Botsman & Rogers, 2010). Hainbat ikerketen arabera eta Donostiako kasuan ere egiaztatu ahal izan dugun moduan, alokairu turistikoen errentagarritasuna alokairu arrunt batena baino 3 aldiz handiagoa izatera iritsi daiteke (Brossat, 2019). Azken finean, alokairua hilabeteko kontratu finko baten bidez kobratu beharrean, egun batzuk iraun ditzakeen egonaldi motzen bidez kobratzeak prezioak igo eta hilabete amaieran irabazi handiagoak lortzeko aukera ematen die erabiltzaile gehienei. Are gehiago, eskaintzen den etxebizitza

turistei bideratua dagoela kontuan izanik, turista gehienek baliabide ekonomikoa zein egunerokotasunean xahutzen duten batez bestekoa hiriko bizilagunena baino askoz handiagoa izan ohi da. Hortaz, gaua pasatzeko osatuetan ere diru gehiago uzteko aukera dute, aipatu berri dugun etxebizitza turistikoaren errentagarritasuna ahalbidetuz (Sequera, 2022).

Haatik, errentagarritasuna lortzeko ezinbestean bete behar den baldintza etxebizitza turistikoa funtzionamenduan egotea da. Pandemiak sorturiko geldialdiak paradigma guztiz aldatu zuen. Turisten etorrerarik gabe, Airbnb bidez iragartzen ziren etxebizitza turistikoak bezerorik gabe geratu ziren, funtzionamendurik gabe, dagoeneko ez ziren errentagarriak. Etxebizitza turistiko bakarra edo pare bat eskaintzen zuten erabiltzaile askok etxebizitza turistiko hauek egun batetik bestera familia-etxebizitza izatera pasatzeko beharra izan zuten diru-sarreraren premia zela eta. Aldiz, etxebizitzak hamarnaka pilatzen dituzten enpresa eta profesional handiek ez zuten bat-bateko aldaketak egiteko beharrik izan, dituzten diru-sarrerak direla medio, etxebizitzak hutsik denbora tarte luzeago batez mantentzeko gaitasuna baitute, hilabete amaierako gastuak ordaintzeko dirurik ez izateko beldurrik gabe (Sequera, 2022).

Erabiltzaile partikularren ahultze eta murrizteak enpresa profesional askorentzako negozio aukera ekarri du, pisu gehiago eskuratu eta merkatuaren gaineko kontrola are gehiago metatuz. 2022. urteko iraileko datuen arabera, Donostian 730 erabiltzailek eskaini zuten haien etxebizitza Airbnb plataforman. 730 erabiltzaile horietatik 528, hau da, %72,33, etxebizitza bakarra eskaintzen dutenak dira. Aldiz, 202 erabiltzailek bi etxebizitza edo gehiago iragartzen dituzte. Hasiera batean, beraz, ondorioztatu daiteke Donostiako kasuan erabiltzaile partikularrek nagusitzen direla. Alabaina, sakonago ikertzen jarraituz gero, bi etxebizitza edo gehiago iragartzen dituzten erabiltzaileek 1131 iragarki pilatzen dituztela ohartuko gara. Alegia, bi etxebizitza edo gehiago iragartzen dituzten erabiltzaileak gutxiengo nabarmena diren arren (%27,67), eskaintza osoaren zati handiena pilatzen dute (%68,17). Beraz, Donostian erabiltzaile partikularrek nagusitzen dira, baina, merkatuaren eta etxebizitzaren gaineko kontrola erabiltzaile profesionalek dutela ondorioztatu daiteke, eskaintza geroz eta erabiltzaile gutxiagoren eskuetan pilatuta.

2. Taula: Eskaintza motaren bilakaera: erabiltzaile partikular eta profesionalak (2017-2022)

ESKAINNTZA	2017	2018	2019	PANDEMIA	2022
ERABILTZAILE PARTIKULARRAK (%)	79	78,4	73		72,23
ERABILTZAILE PROFESIONALAK (%)	21	21,6	26,91		27,67

Iturria: Montera, Haritik Hirira

HARITIK HIRIRA

Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Azken urteetako joera aztertuz gero, 2017-2022 epealdia kontuan izanik, merkatuaren profesionalizaziorako joera antzeman daiteke. Erabiltzaile kopuruaren gorabeherak tarteko, 2017. urtean erabiltzaile partikularrek erabiltzaile kopuru totalaren %79 ziren. Urteak aurrera joan ahala, ehuneko hori murriztuz joan da, 2022. urtean %72,33ra iritsi arte. Bi etxebizitza edo gehiago eskaintzen dituzten erabiltzaile profesionalak, aldiz, kontrako joera islatzen dute; 2017an erabiltzaile guztien %21 izatetik 2022. urtean %27,67 izatera igaroaz. Hala ere, joera hau esanguratsua den moduan, are garrantzitsuagoa da eskaintzaren jabetza noren eskuetan dagoen jakitea, horrela merkatuaren nondik norakoak ezagutu baitaitezke. Eskaintzaren jabetzari dagokionez ere, joera oso antzekoa da. 2017. urtean eskaintza osoaren %61,34 erabiltzaile profesionalen esku zegoen eta 2019. urtean, pandemia aurretiko azken urtean, alegia, %63,45. 2022ko irailean, aldiz, pandemia ondorengo turismo jardueraren berraktibazioarekin batera, %68,17.

3. Taula: Etxebizitzaren gaineko jabetza motaren bilakaera (2017-2022)

ESKAINNTZAREN JABETZA	2017	2018	2019	PANDEMIA	2022
ERABILTZAILE PROFESIONALAK (%)	61,34	61,77	63,45		68,17
ERABILTZAILE PARTIKULARRAK (%)	38,64	38,23	36,55		31,83

Iturria: Montera, Haritik Hirira

HARITIK HIRIRA

Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Eskaintzaren kontzentrazioak (geroz eta gehiago erabiltzaile profesionalen eskuetan) sektorearen profesionalizaziorako joera nabarmen islatzen du. Adibide moduan, The Rental Collection, Feel Free Rentals edota Iberorent Apartments dira etxebizitza turistiko gehien pilatzen dituzten enpresa batzuk. Enpresa hauek, Euskal Herri eta Estatu mailan ere etxebizitza gehiago iragartzen dituzten arren, bereziki Donostia eta inguruko zonaldeetan espezializatu dira, inguruko merkatuaren kontrola ugarituta. Gainera, azken urteotan pixkanaka garatzen ari den prozesua izanagatik ere, pandemiak etxebizitza turistikoak geroz eta erabiltzaile gutxiagoen eskuetan metatzea ahalbidetu du, krisi garaietan gertatu ohi den moduan, onuradun handienak baliabide ekonomiko gehien dituzten erabiltzaileak izanik.

6. Eztabaida: zer eragin sortzen ari da Airbnb Donostian?

6.1. Pisu-turistiko ilegalak

Etxebizitza turistikoen errentagarritasun ekonomikoak hauen hazkundera eta interes orokorra bermatzeaz gain, etxebizitza negozio bilakatu nahi duten pertsona zein enpresen presentzia areagotu du. Ez beti legediaren barnean. Askok dira etekinak lortu nahian modu ilegalean etxebizitzak erabilera turistikorako bideratzen ari diren erabiltzaileak ere.

Eusko Jaurlaritzak Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza turistikoen inguruan berriki kaleratutako txostenak honakoa dio: *Erregistro zenbakia egotea plataformetako etxebizitzak nahitaezko lege-baldintza dira. Gainera, Gipuzkoako kasuan iragarkien %56,57 erregistro zenbakiarekin iragartzen dira. Hortaz, %43,43 erregistro zenbakirik gabe iragartzen dira. Donostiako kasuan, 2019. urtearekin alderatuz, erregistro zenbakirik gabeko iragarkiak %39 jaitسي direla aipatzen da. Eusko Jaurlaritzaren txostenak, hortaz, argi uzten du azken urteotan murriztu diren arren, ilegalki iragartzen diren edota funtzionamenduan dauden etxebizitza turistikoak andana direla, bereziki Donostian.*

6.1.1. Pisu-turistiko ilegalen kasu azterketa

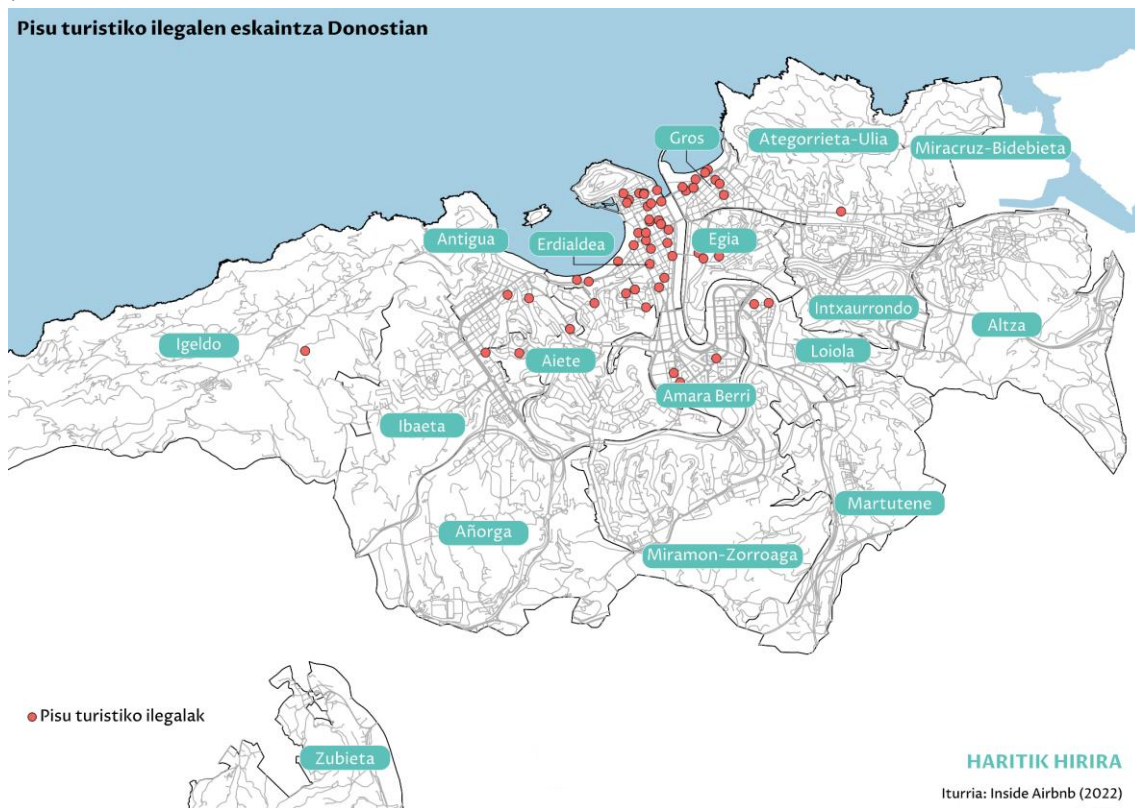
Airbnb bidez ilegalki eskaintzen diren etxebizitza turistikoen hurbilpena lantzeko asmoz, Donostiako kasu azterketa burutu da. Horretarako, erregistro zenbakirik gabe Airbnb bidez iragarri eta urte guztian zehar 90 egun baino gehiagotan erabili diren etxebizitza osoak hartu dira kontuan. Azken finean,

90 egun edo hiru hilabetez baino gehiago erabilera turistikoa izateak bermatzen baitigu erabilera nagusia turistikoa dela etxebizitza hauetan, eta inolaz ere ez bizitokia. Hortaz, erregistro zenbakirik gabe iragartzen diren baina urte guztian zehar erabilera baxua duten iragarkiak ez dira kontuan hartu. Bukatzeko, lorturiko azken emaitza Donostiako Udalak eskaintzen dituen etxebizitza turistikoen kokapenarekin alderatu da. Azken finean, kontuan eduki behar da, Eusko Jaurlaritzaren txostenak dioen moduan, erregistro-zenbakirik ez izatea etxebizitza alta emanda ez egotearen ondorio izan daitekeela, baina beste kasu askotan, nahiz eta etxebizitza REATEN alta emanda egon, ez dela iragarkian agertzen, erabiltzaileak ez dakielako edo plataforman alta emateko prozesuan arazo teknikoak izan direlako. Donostiako Udalak eskaintzen duen etxebizitza turistikoen kokapena, beraz, zenbait erabiltzailek izan dezaketen ezjakintasun kasuak baztertu eta ilegalak diren pisuekin soilik geratzeko aplikatu da.

Irizpide horri jarraiki, 57 etxebizitza identifikatu dira guztira. Potentzialki, Eusko Jaurlaritzak emandako irizpideak jarraituz, erregistro zenbaki gabe iragartzeaz gain, urte osoan zehar erabilera altua dutenak. Aurretik landuriko ikerketarekin bat, etxebizitza gehienak Erdialdean kokatzen dira, 30 zehazki.

Etxebizitza turistiko ilegalen presentzia, beraz, aho batez onartzen den errealitatea da. Legez kanpo jarduten ari diren erabiltzaileen kopurua desagerrarazteko ahalegin eta baliabide gehiago bideratzea ezinbestekoa izango da, pandemia osteko egoerara egokitu eta etxebizitza eskubidea bermatuko duten planak martxan jarrita.

Mapa 4: Potentzialki ilegalak diren pisuen eskaintza



Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

6.2. Zuzeneko zein zeharkako eraginak

Pandemia osteko Airbnb merkatua ikertu ostean, etxebizitza turistikoen berraktibazioak izan ditzakeen eraginak aipatzeko unea da. Asko ikertu da etxebizitza turistikoek alokairuaren prezioan igoeran duten eraginean (Etchezarreta et al., 2020) Azken finean, ehundaka edo milaka etxebizitza familia-etxebizitza izatetik turistiko izatera pasatzeak eskaintza izugarri murrizten du eta, gertatu ohi den moduan, eskaintzaren murrizteak prezioen igoera izan ohi du emaitza moduan, produktua edozein izanda ere. Gainera, kontuan hartu behar da etxebizitzak ez lukeela produktu bat izan beharko, oinarritzko eskubide bat baizik. Halaber, familia-etxebizitza bat turistiko bilakatzeak desplazamendu edo kanporaketa bat dakar inplizituki. Honek, auzo turistifikatuenetan, belaunaldi haustura bat eragin dezake. Auzo hauetan bizi nahiko luketen gazte askok aurki ditzaketen eskaintza urriak eta prezio altuak direla eta, beste auzo batzuetara bizitzera joatera behartuta ikusten baitira, erdiguneko alokairuaren prezioa ordaintzeko gai ez izatean. Gainera, bertan jaio eta hazitako pertsonen kasuak izan ohi dira askotan, gurasoen etxea uzterako unean auzo berean bizitzeko aukerarik gabe gelditzen direnak.

2000-2020 epealdian biztanleria gehien galdu duten auzoak behin eta berriz aipatu ditugun Erdialdea eta Gros izan dira. Zehazki, biztanleriaren %5,63 eta %12,82 galdu dute, hurrenez hurren (Donostia.eus). Gainera, Erdialdea unitate txikiagotan banandu eta Alde Zaharreko soilik kontuan izanez gero, egoera are larriagoa dela antzeman daiteke, 2000-2020 epealdian biztanleriaren %8,12ko galerarekin. Hori gutxi balitz bezala, belaunaldi gazteen galerak auzo horien batez besteko adina handitu du eta gizartea ere zahartuz doa: Erdialdea (48,95 urte), Alde Zaharra (46,11 urte) eta Gros (49,33 urte).

Gainera, komunitate edo bizilagun sareen galerak, oraindik ere auzoan geratu diren auzotarren egunerokotasuna aldatu ohi du. Pertsona horiek, oraindik ere haien alokairuak ordaintzeko gai diren arren, komunitate galerarekin batera, auzoan bertan arrotz sentitu daitezke, orain arte bizilaguna bizi zen etxebizitzan, egunero pertsona eta bidaiari desberdinak ikustean. Berriki egindako hainbat ikerketek frogatu dute eguneroko bisitarien joan etorriek bizilagunek auzoarekiko edo bizi diren gunearakiko duten atxikimendu emozional eta materialak apurtzea eragiten duela, eta, era berean, prozesuak kanporatze eta larritasun sentimenduak eragiten dituela (Cocola-Gant, 2023).

Bestetik, etxebizitza turistikoen sektorea profesionalizatzeak, gehienetan ezkutuan geratzen eta garatzen den lan-kate luzea sorrarazten du: garbitzaileak, mantentze-lanak etab. Azken finean, dozenaka etxebizitza pilatzen dituen erabiltzaile bat ez da garbiketa zein mantentze-lan guztiak egiteko gai izango. Hortaz, lan horiek egin ditzakeen langileak bilatuko dituzte, beti ere, irabaziak maximizatzeko asmoz, soldata baxuak ordainduta. Hori gutxi balitz bezala, enpresa multinazional handien agerpen eta presentzia handiagoak, sarritan, merkatua oligopolizatzeko joeran amaitzen da, irabazi gehiagoren bila, pisu turistiko geroz eta gehiago metatuz. Honek, aipatu dugun moduan, auzotarren kanporaketa edo desplazamendua areagotu lezake, familia-etxebizitzan presentzia geroz eta gehiago murriztuta.

7. Ondorioak

Pandemiak eragindako geldialdian jarduera ekonomiko kaltetuenen artean turismoa egon zen moduan, osteko berraktibazio ekonomikoaren onuradun nagusietakoa ere hau bera izan dela dirudi. Suspertze turistikoaren adibide esanguratsuenetakoen artean etxebizitza turistikoen loraldia kokatzen da, Airbnb plataforma ispilu izanik. Egiaztatu dugu 2022. urtean zehar egondako eskaintzaren hazkundera aurrekaririk gabekoa dela eta, ikerturiko lehen urteetako eskaintza maximoetara iritsi ez den arren, joera berberarekin jarraituz gero laster iritsi daitekeela. Gainera, kontuan hartu behar da testuinguru sozial zein ekonomikoa geroz eta larriagoa izanagatik ere, hazkundera oso denbora tarte laburrean garatu dela, krisi ekonomikoak etxebizitza turistikoen sektorearengan eraginik edukiko ez balu bezala.

Bestalde, eskaintzaren hazkunderaz haratago, berraktibazioarekin batera merkatuaren ezaugarriak pixkanaka ere aldatuz doala egiaztatu dugu. Enpresa eta erabiltzaile profesionalen pisua hazten ari da Airbnb-n, bereziki pandemia ondorengo errealitatean. Besteak beste, egoera hau, etxebizitza turistikoen prezioekin lotu daiteke, maximo historikoetara iritsita, Donostian egonaldiko batez beste ordaintzen diren prezioak Paris, New York edota Bartzelona bezalako hirien gainetik kokatzen baitira. Bereziki lazarria izan daiteke hau, kontuan izanik zenbait auzotan etxebizitza eskubide izatetik inbertsio espekulatibo izatera pasatu dela, baliabide ekonomiko handiko enpresen agerpenak, etxebizitza are gehiago pilatzen joan eta familia-etxebizitza izatetik turistiko izatera pasatzeko arriskua areagotuz.

Halaber, Airbnb eskaintza ez da hiri guztian zehar modu berean hedatzen, erdialdeko auzoetan berebiziko presio turistikoa areagotuta. 2018. urtean onarturiko etxebizitza turistikoen inguruko udal ordenantzak bere garaian eskaintza mugatzeko balio izan zuen moduan, oraindik ere beste hainbat alderdik zehazturik gabe jarraitzen dute. Halaber, 2022. urtean udal ordenantzak dagoeneko eskaintzaren hazkundera eraginik ez duela egiaztatu da, eskaintza gehien hazi den eremua A zonaldea edo zonalde saturatua izanik.

Erdigunea Airbnb bidez eskaintzen diren etxebizitza-turistikoentzako haztegi bilakatzeak, gainera, ez ditu bere ondorioak etxebizitza merkatura mugatuko. Bisitarien nahi eta beharretara moldatu eta eraldatzen den hiri-eredu batek kolokan jartzen ditu Donostiako auzo eta kaleak eraiki eta haiei bizia ematen lagundu dituen bizilagunak ere. Ondorioz, aldaketarik ezean, hamarkadetan zehar erein diren kultura, merkataritza, hizkuntza zein nortasun loturen

biziraupena bermatzea geroz eta zailagoa izago da. Hori horrela, Airbnb-k eragiten dituen kalteak deuseztatu eta turistifikazio prozesua geldiarazteko asmoz, ezinbestekoa izango da jarduera honen inguruko legedia eguneratzea eta zehaztea.

Conclusiones

Al igual que durante el parón por la pandemia el turismo estuvo entre las actividades económicas más afectadas, éste parece haber sido también uno de los principales beneficiados de la reactivación económica posterior. Entre los ejemplos más significativos de recuperación turística se encuentra el florecimiento de las viviendas turísticas, con la plataforma Airbnb como referencia. Hemos constatado que el crecimiento de la oferta a lo largo del año 2022 no tiene precedentes y que, aunque la oferta no ha alcanzado sus máximos históricos, es más que probable que lo haga pronto si mantiene la misma tendencia. Además, hay que tener en cuenta que, a pesar del contexto social y económico cada vez más estricto, el crecimiento se ha desarrollado en muy poco tiempo, como si la crisis económica no afectara al sector de la vivienda turística.

Por otro lado, más allá del crecimiento de la oferta, constatamos que la reactivación va acompañada de un cambio paulatino en las características del mercado. El peso de empresas y usuarios profesionales está creciendo en Airbnb, especialmente en la realidad postpandemia. Entre otras cosas, esta situación se puede asociar a los precios de las viviendas turísticas que, alcanzando máximos históricos, sitúan los precios medios de estancia en San Sebastián por encima de ciudades como París, Nueva York o Barcelona. Esto puede resultar especialmente dramático, ya que la aparición de empresas con grandes recursos económicos aumenta el riesgo de que la vivienda familiar pueda pasar a tener uso turístico, acumulando la oferta aún más y convirtiéndola en inversión especulativa, obviando el derecho básico a la vivienda. Si una ciudad inmersa en una emergencia habitacional, con precios que alcanzan los máximos históricos, ha de lidiar conjuntamente con el crecimiento sin control de viviendas turísticas, puede tener como resultado un desplazamiento masivo de ciudadanos que se vean obligados a abandonar los barrios donde crecieron y vivieron hasta el día de hoy.

Asimismo, la oferta de Airbnb no se extiende por toda la ciudad de la misma manera, aumentando la enorme presión turística en los barrios centrales. De la misma manera que la ordenanza municipal de vivienda turística aprobada en 2018 sirvió en su día para limitar la oferta, siguen sin concretarse otros aspectos y ya en el año 2022 se ha constatado que la ordenanza municipal no ha influido

en el control de la oferta, siendo la zona A o saturada la zona donde más ha crecido la oferta.

La transformación del centro en un vivero para viviendas turísticas que se ofrecen a través de Airbnb, además, no limitará sus efectos solamente al mercado residencial. Un modelo de ciudad que se adapta y transforma a los deseos y necesidades de los visitantes pone en jaque incluso a los vecinos que han construido y ayudado a dar vida a los barrios y calles de Donostia. Es por ello que, sin un cambio estructural, cada vez será más difícil garantizar la supervivencia de los vínculos culturales, comerciales, lingüísticos e identitarios que se han ido sembrando durante décadas. En consecuencia, con el objetivo de minimizar los daños causados por Airbnb y frenar el proceso de turistificación, será imprescindible actualizar y concretar la legislación sobre la actividad a la realidad postpandemia.

Erreferentziak

Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. New York: HarperCollins.

Brossat, I. (2019). *Airbnb: la ciudad uberizada*. Katakarak Liburuak.

Cocola-Gant (2023) *Place-based displacement: Touristification and neighborhood change*. *Geoforum*, 138. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.103665>

Del Campo Echeverria, J. (2020). AirBnb Efectua Donostian.

Donostiako Udala (2018). *Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2JXaVdb>

Dredge, D., & Gyimóthy, S. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism recreation research*, 40(3), 286-302.

Efecto Airbnb en Donostia. (2017, apirila). Montera34. 2023ko urtarrilaren 1ean kontsultatua. Eskuragarri hemen: <https://lab.montera34.com/airbnb.v1.0/donostia/>

Etxezarreta-Etxarri, A., Izagirre-Olaizola, J., Morandeira-Arca, J., & Mozo Carollo, I. (2020). Urban touristification in Spanish cities: consequences for the rental-housing sector in San Sebastian. *Economic research-Ekonomska istraživanja*, 33(1), 1294-1310.

Huston, C. (2015). As Airbnb grows, hotel prices expected to drop. *Market Watch*, 13, 08-15.

Idealista (2023). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Donostia-San Sebastián*. Eskuragarri hemen: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informesprecio-vivienda/alquiler/euskadi/guipuzcoa/donostia-san-sebastian/>

Meseguer-Artola, A., & Lladós-Masllorens, J. (2016). AirBnB a Barcelona: Formació de preus i distorsions a les plataformes digitals. *In Cap a un model eficient i equitatiu*. Barcelona: Col·legi Economistes Catalunya (239sorando-354).

Sequera, J. (2022). Sé lo que hicisteis el último verano.

Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Saila. (2022). *Estudio de viviendas de uso turístico de Euskadi*. Eusko Jaurlaritza – Gobierno Vasco.

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(580). Eskuragarri hemen: <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>