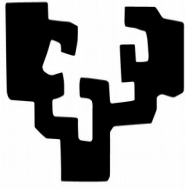


eman ta zabal zazu



Universidad
del País Vasco

Euskal Herriko
Unibertsitatea

GIZARTE
ETA KOMUNIKAZIO ZIENTZIEN
FAKULTATEA
FACULTAD
DE CIENCIAS SOCIALES
Y DE LA COMUNICACIÓN

Etxebizitza turistikoaren araudien analisisa. Madril, Bartzelona eta Donostiako kasuak.

Egilea: Andoni Iriondo Otxotorena
Zientzia Politikoak eta Kudeaketa Publikoa

Tutorea: Helena Franco Ibarzabal

Donostia- Leioa
2019ko maiatza

Eskerrak eta eskaintzak

Eskerrak ezagutza gizartearen eskuetan jartzeko lan eta borroka egiten duen guztiei: irakasleei, ikerlariei, Alexandra Elbekayani eta liburutegietako langileei.

Lan hau beren etxea etxebizitza turistiko batengatik ordezkatu dieten guztiei, BiziLagunEkin plataformari eta turismoaz arduratzen diren auzokideei eskaini nahi diet, euren lanak eta borrokak aurki fruituak emango dituelakoan.

Laburpena

Etxebizitza turistikoen fenomenoak turismo helmuga diren hirietara zabaltzen da, turismoak azken urteotan izan duen gorakada jarraituz. Fenomeno horrek, ordea, hainbat gatazka sortu ditu bizilagun eta turisten artean, bi taldeek hiria egiteko duten forma desberdinak direla eta. Hori saihesteko, hiriek, araugintza eskumen bitartez, araudiak sortu dituzte etxebizitza turistikoen baimenak kontrolatzeko. Madril, Bartzelona eta Donostia araudiak egin dituzten hiriak izanik ere euren artean turismoaren kontzeptualizazio desberdin bat baliatzen dute, hori dela eta, hiru araudi horien arteko analisi konparatiboa dugu orain gure esku artean.

Hitz-gakoak

Etxebizitza turistikoak, araugintza, esku hartzea, AirBnb, zonifikazioa, hirigintza

0. Aurkibidea

<u>Gaia</u>	<u>Orrialdea</u>
1. Sarrera _____	4
2. Hurbilketa teorikoa _____	6
2.1 Ekonomia politikoa eta araugintza _____	6
2.1.1 Estatuaren funtzioak ekonomian _____	6
2.1.2 Araugintza eta lehia _____	9
2.1.3 Lehia eta tokiko garapena _____	11
2.2 Turismo industria eta hirigintza _____	13
2.2.1 Hiriak eta turismoa _____	13
2.2.2 Turismoa eta lurralde garapena: Zenbait datu. _____	15
2.3 Etxebizitza turistikoak _____	17
2.3.1 AirBnb: disrupzioa eta arauak _____	17
2.3.2 Etxebizitza turistikoen argi-ilun nabarmenenak _____	19
2.3.3 Egindako araugintzak _____	21
3. Hirietako diagnostikoak _____	22
3.1 Madril _____	22
3.2 Bartzelona _____	27
3.3 Donostia _____	33
4. Egoerari aurre egiteko sorturiko arauak _____	40
4.1 Madril _____	40
4.2 Bartzelona _____	46
4.3 Donostia _____	50
5. Ondorioak _____	54
6. Bibliografia _____	58

1.Sarrera

Turismoa gizartearen aisialdia pasatzeko ekintza izatetik ekintza sozial bat izatera pasa da, are gehiago, beharrezko ekintza bat. Gaur egun zenbat dugun izatetik zenbat esperientzia bizi izan ditugun izatera pasatu gara (edo pasa gaituzte), hots, materialetik bizitakora, kotxe handiak izatetik bidai original eta errepika ezinak izatera. Baina esperientziez osatutako izaerek arazo bat daukate, esperientzia hori partekatu behar dela balioa izateko eta esperientzia horiek errepikakorrak, zehatzak eta “enpaketatuak” izan behar dutela, beste modu batera esanda, eta Frankfurteko Eskola jarraiki, turismoa industrializatu egin da esperientziak saltzeari ekinez.

Turismoaren industria, bereziki egokia da kapitalarentzat, turismoaren fenomenoak lau kapitalak jartzen baititu mugimenduan. *Kapital ekonomikoaren* kasua argienetakoa dugu, izan ere turismoa egiteko dirua beharrezkoa da, geroz eta gehiago izan geroz eta leku gehiagotara (eta “hobeetara”) joateko aukera izango zenuke. *Kapital soziala*, ordea, ez da hain erreza apreziatzen baina turista den orok kontaktu sare bat osatzen du, geroz eta turismo gehiago eginez sare hori zabaltzen da horrek ematen dituen aukerak zabalduz. *Kapital kulturala* lekuarekin oso atxikiturik dagoen kapitala litzateke, Guggenheim edo Pariseko Louvre bisitatzeko duenak kapital kultural gehiago irabazten du Meatzaritza museotik pasatzen dena baino. Azkenik, *kapital sinbolikoa* genuke, kapital hau gizarteak ezartzen du eta lehen esan moduan esperientzia zirrargarrienak eta originalenak duenak jasotzen du kapital sinboliko gehiena.

Gizarteak turismoaren garrantzia eta balioa ikusita, eta daukan kapitala erakusteko bide izanik, hainbat mekanismo eta estrategia berri ditu. Historikoki nahiko ohikoa izan da beste batzuen etxean ostatu hartzea, izan familiakoak, izan lagunak edo lagunak ere. Baina internetak eta hiperkonektibitateak sortutako egoera berriak horrelako estrategiak modu masibo batean egitearen aukera ireki du. Horretarako hainbat plataforma sortu dira, batez ere truke horretarako konfiantza areagotzeko, besteak beste AirBnb.

Plataforma hauek turismoa egiteko aukera berriak zabaldu dituzte, baina hainbat arazo ekarri dituzte beraiekin batera: batetik, hirien turistifikazioak sortzen dituen arazoak atxiki daitezke; bestetik, gentrifikazioa eta etxebizitzaren garestitzea; eta azkenik, iruzur fiskala. Arazo hauen aurrean hainbat administrazio publikoek arautegiak egin dituzte modu honetako etxebizitzak arautzeko.

Ikerketa honen helburua etxebizitza turistikoen arautegi horien analisi bat egitea da, akademian eta administrazioan egon diren eztabaidak oinarri hartuta Madril, Bartzelona eta Donostiako udalek aurrera eramandako arauak aztertuz. Araugintza gaur egun administrazio publikoek ekonomian esku hartzeko duten tresna garrantzitsuena izanik, merkatu berriztatu honetan esku hartzeko modu zuzenena da arauak sortzea, batez ere politikoaren eta merkatuaren arteko hierarkia zehazteko. Beste modu batera esanda, araugintzaren bidez bizilagunen hirirako eskubidea bermatu daiteke merkatuak sortzen dituen erasoei aurre egiteko estrategiak bilduz.

Ikerlan honen prozesua eta metodologia lehen eta bigarren mailako iturrien analisisian oinarritu egin da, horretarako lehenik eta behin irakurketa teoriko baten bidez araugintza publikoa eta hirigintzaren arteko hartu-emanak ikertu dugu. Ondoren, irakurketa teorikoa jarraituz, turismoaren industriak hirian duen eragina eta turismoaren jarduketa ekonomiko berrien analisia burutu dugu. Zati hau osatzeko asmoz, munduan zehar dauden beste hirietan etxebizitza turistikoen jarduketa arautzeko ahalbideratutako bideak izan ditugu hizpide.

Behin irakurketa teorikoa osatuta, Madril, Bartzelona eta Donostiako kasuak izan ditugu aztergai. Lehen atalean, hiri horiek egoeraren inguruko diagnostikoa baliatu dugu jakiteko turismoaren jarduketa ekonomikoak duen pisua lekuko gizartean. Hurrengo eta azken atalean Espainiar estatuko hiri hauek aurrera eramandako arauak ikertu ditugu, dituzten argi-ilunak deskubritzeko asmoz.

2. Hurbilketa teorikoa

2.1 Ekonomia politikoa eta araugintza

2.1.1 Estatuaren funtzioak ekonomian

Estatuaren interbentzioa ekonomian antzinatik egon den errealitatea da, txanponak, errepideak eta beste hainbat dispositibo estatu edo proto-estatuak egiten zituzten komertzioa bultzatzeko. Jordán Galdufek (2003:21) dioen moduan, politika ekonomikoa da gobernuak esku hartzeko duen bidea, helburu sozial eta ekonomiko batzuk lortzeko egina hainbat bitarteko eta tresna bidez.

Herrialde garatuetan estatua marko instituzional konkretu baten sortzaile eta bermatzaile ere bada, zeinaren barruan aktore ekonomikoek lan egiten duten, joko-arau batzuk errespetatuz (Jordán Galduf, 2003:23). Gure kasu honetan joko-arau batzuen moldaketa edo sorrera izango dugu hizpide, etxebizitza turistikoen fenomenoari berrikusi nahi duten arauak alegia.

Testuinguru honetan, beraz, estatuak bi funtzio nagusi dituela esan dezakegu: batetik, marko instituzional horren sorrera eta araudia, bestetik ekonomian modu aktibo batean parte hartzea marko horren barneko aktore izanik. Bi funtzio hauei Walter Euckenek ordenazio politika eta prozesu politika moduan definitzen ditu (Jordán Galduf, 2003:28).

Ez da ahaztu behar, Galdufek aipatzen duen moduan (2003:35), gobernuaren interbentzioaren helburu nagusia behar sozial eta kolektiboak asetzea dela, preferentzia indibidual eta kolektiboen arteko oreka lortuaz denboran zehar. Hots, interbentzioak ongizate handiago baten emaitza izan behar du, esku hartze honen barnean sor daitezken gatazkako partaide oro irabazle suertatu dadin.

Helburuak horiek izanik ere, estatuaren esku hartzea modu oso ezberdinetan eraman daitezke aurrera, hori dela eta, hainbat teoria ekonomiko baliatu dira erabilera horiek aztertzeko. Cuadrado eta bere kideen liburua oinarri hartuz (Cuadrado et al, 2010:111-126) teoria horien deskribapen txiki bat aipatuko dugu gure lanean, batez ere, aurrera eraman nahi diren esku hartzeak zein testuinguru ideologiko-teorikoetan egiten diren ezagutzeko:

1.- *Ongizatearen Ekonomia*: Marshall ekonomialariak hainbatetan erabilitako terminoak izan ziren, ekonomiak ongizatea produzitu behar zuenaren ideia izanik garrantzitsuenak. Hala ere, ez zituen modu eztabaidaekin batean zehaztu zein faktore eta kausa ekonomikok parte hartzen zuten ongizate eta zoriontasun lotura horretan. Ondoren Pigou eta Marshallek ongizate materialaren inguruko teoriak garatu zituzten baina ongizatearen teoria sendoenetakoa sortu zuena Pareto izan zen bere “optimo Paretianoaren” ideia garatuz, indibiduo baten garapenak beste indibiduo batena mugatzen ez duenean gertatzen den egoera hain zuzen ere. Teoria honen pean dauden egileek, estatuaren esku hartzea begi onez ikusiko dute ongizate sozial totala hobetzen duen kasuetan eta beraz ongizate horrek izan behar zuen esku hartzearen ardatz.

2.- *Public Choice*: Politika Ekonomikoak ongizatea helburu duenaren kritika “Public Choice” izeneko eskolapean agertzen diren teorikoek egiten dute, aurreko teoria zalantza jartzen dute gobernuaren helburuak beste batzuk direlakoan. Alegia, gobernuaren helburua ez da soilik ongizate soziala, euren interes propioak, izan alderdiarenak edo hauteskunde helburuak, lantzen dituzte politika ekonomikoen bidez. (Cuadrado et al., 2010:125).

Teoria honen barnean bi ikuskera daude:

- *Normatiboa*: bi ikas lerro izan ditu: batetik justizia eta ekitatearen arteko oreka (maximin, ignorantzia beloa etab.) batik bat Rawls izanik teoriko nagusia; bestetik, kontratu konstituzionalaren beharra agertarazten duena, konstituzioa gobernariaren abusuei aurre egiteko helburu politiko ekonomiko batzuk zehaztearen ideiepean.
- *Positiboa*: hau izan da zabalena historian zehar eta lau lerro daude barnean, bakoitzak politiko ekonomikoaren erabilera modu ezberdinetan azalduz baino beti ere ongizateaz gain dauden helburuak aintzat hartuz: a) Bozkaketen teoria, b) teoria burokratikoak c) Ilusio finantzieroarekin lotutako fenomenoak eta d) interdependentzia politiko-ekonomiaren teoriak.

3.- *Merkatu perfektuaren kritikoak*: Ikuskera honen arabera, aurretik aipatutako bi teoriak ilusio bat dute abiapuntu eta oinarri, hots merkatu perfektua: agente ekonomiko txiki eta anitzek produktu homogeneo bat saltzen dutela eta aktore guztien helburua irabazien maximazioa delaren ideia. Gainera prezio malguak, gastu konstanteak eta merkaturatzea askatasunez egiteko bideak

daudela zehazten du merkatu perfektuak. Ideia horri bi aldetatik egiten zaio kritika: bata informazioaren ingurukoa litzateke, zeinak etorkizunaren ziurgabetasunak merkatu perfektuaren desoreka dakarrela defenditzen du. Bestea, kanpo efektuak eta haien eragina aintzat hartzea eskatzen duena litzateke, ondasuna publikoak eta merkatu batzuetan monopolioak onartzea hartzen ditu kontuan merkatu perfektuaren ideia desafiaturik. Beraz, teoria horiek onartzen dute aginte arautzaile baten beharra dagoela merkatua erregulatzeko (Bono, 2003:88-90).

Aginte arautzaile baten beharrezkotasuna defenditzen duten teorien arabera, aginte horrek hainbat arazori egin beharko lioke aurre, besteak beste informazio falta, instrumentu egokien falta eta abar. Fernando Tobosok (2003:52) dioen moduan diru-sarrera eta gastu modura neurtzen ez diren eraginak ez dute normalean informazio ugariarik, beraz aginte erregulatzailerik modura lan egiten duten entitateek, estatal edo ez-estataleak (Udaletxeak, diputazioak eta abar) euren araugintza eta ordenantzak informazio falta handi baten aurrean geratzen dira. Azken hauen kasua bereziki larria izanik, euren araugintza eskumena normalean nahiko murrizta izan ohi delako.

Fernando Tobosok ordenazioko politika makroekonomikoak gobernu zentraleri atxikitzen badizkie ere, gobernu ez-zentralei beste araugintza esparru batzuetan izan dezaketen garrantzia ere onartzen die, nahiz eta aurrez aipatutako informazio faltaren aurrean egon:

“Ordutegiaren araudiak, araudi urbanistikoa, emergentziazko irteeren eta suteen prebentzioen inguruko araudi espezifikokoak etab. gobernu maila batek zein besteak onar ditzake, esku hartze hori efikazia eta efizientzien argumentuak lehenetsi gabe” (Toboso, 2003:68).”

2.1.2 Araugintza eta lehia

Aurrez hitz egindako araugintzak eta marko instituzionalak lehian izan dezakete eragina, marko horiek interes partikular eta orokorren arteko gatazkan artekari izan ohi direlako eta batzuetan alde batera edo bestera bideratzen direlako. Miguel Angel Fernandez Ordoñezen (2000:18-21) ustetan lehiari murrizketak jartzeak boterea ematen die marko barruan geratzen direnei eta murrizketak kentzeak, aldiz, boterea kentzen die agente ekonomiko horiei. Ez hori bakarrik, murrizketa horiek oso handiak edo espezifikoak badira araugintza agenteak monopolio-oligopolio baten sorkuntza bultzatu dezake. Beraz, lehia ez da soilik estatu eta indibiduen arteko elkarrizketa bat, baizik eta, hiru aktoreen artekoa hitzaldia da: estatuak, indibiduoak eta monopolistak batzen dituen.

Era berean, autore beraren esanetan (Fernandez Ordoñez, 2000:65-69) araugintza beharrak ez du zertan lehia bertan behera utzi behar, baina estatuaren interbentzioa lehian kaltegarriak izan daitezke hazkunde ekonomikoarentzat eta beraz gizartearen ongizaterako. Hori dela eta, oreka bat bilatu beharraren garrantzia azpimarratzen du, interesen arteko gatazka ongi analizatuz eta dauden murrizketa mota egokiena bilatuz oreka hori mantentzeko.

Fernandez Ordoñezek (2000:78-80) murrizketa motak bi taldeetan multzokatzen ditu, batetik araudi sozialak eta bestetik ekonomikoak:

a) Murrizketa sozialak: Hauen adibiderik ohikoena segurtasun uhalen derrigortzea litzateke, hots, kotxegileei jartzen zaien murrizketa bat segurtasun uhalak jartzea da. Uhal horiek jartzerakoan diru galera bat izan dezakete baina ez du zertan lehia murriztu beharrik. Autoreak murrizketa hauen beharrezkotasuna azpimarratzen du osasunarekin edo antzeko gaiekin erlazionatua dagoenean.

b) Murrizketa ekonomikoak: Betirako lizentzia baten esleipena, adibidez, taxien kasuan. Honek lizentziadunen arteko oligopolio bat sorrarazten du, beste edozein gidarik merkaturatzeko aukerak itxiaz. Murrizketa mota hauek, lehen aipatu moduan, kaltegarritzat ditu ekonomiarentzat egileak.

Emérit Bono (2003:99) Miguel Angel Fernandez Ordoñezen alde agertzen da, batik bat murrizketa sozialen inguruko hausnarketan. Bere ustez, araudi sozialek ez dute zertan lehia galarazi behar, hori dela eta gobernu ez-zentralak ekonomiaren esku hartzea honelako murrizketen bidez egitearen onurak azpimarratzen ditu.

David Harvey (2012:139-143) geografo estatubatuarren iritziz administrazioek eginiko murrizketen azkeneko helburua monopolioak eta bertan sortutako monopolio-errentak ezeztatzea da, horiek agente sozial konkretu batzuen irabazi korronteak bihurtzen direlako. Irabazi horiek produktu edo artikulu baten gaineko kontrol baztertzailan oinarritzen dira, merkantilizatutako artikulu horiek bakarrak eta errepikaezinak izanik sarbide bakarra agente horien esku egonik. Hala ere egileak monopolio-errentek bi kontraesan nagusi dituztela dio:

a) Batetik, produktu bat edozein delarik, prezio bat izan behar du komertzializazioa gauzatzeko, beraz, geroz eta komertzializatzeko bide errazagoak egon geroz eta produktu errepikakorragoa izan daiteke. Beste modu batera esanda, komertzializazioak dakarren homogeneitateak monopolio-errenten abantailak kendu egiten ditu produktua ez delako jada bakarra eta monopolio desegin egiten da.

b) Bestetik, egilearen ustetan lehiak monopoliorako bidea hartzen du, hau da lehia geroz eta basatiagoa izan orduan eta monopoliorako joera handiagoa. Horrek edozein produktu edo jarduera ekonomikoaren zikloa itxi egiten du, hasiera batean monopolio bat sortuz (produktua edo jarduera abiarazten duenak), gero lehia egoera bat sorrarazten da prezioen arteko desberdintasunak egonik eta azkenik lehia horrek monopolio egoera berriak sortzen ditu.

2.1.3 Lehia eta tokiko garapena

Hau guztia aztertu ondoren, ondorioztatu dezakegu enpresarien helburua monopolio-errentak sortzea eta mantentzea dela. David Harveyen ustez (2012:151-156) edozein toki-garatze zeinatik monopolio-errenta bat sortuko den interesgarria da inbertsoreentzat, nahiz eta toki-garatze horrek lekuan klima politikoa gaiztotu dezakeen. Baina toki-garatze horiek errentagarriak izateko erantsitako kapital sinbolikoa behar dute, hori lortzeko euren kapital sinbolikoaren koefizientea igo behar dute “garbitze kanpainen” bidez eta euren bereizketa markak areagotuz, honela euren bereizitasunak oinarria izango luke eta monopolio-errentzat espazioa sortua legoke. Adibide modura, Harvey Euskal Herriko egoeraz mintzatzen da:

“Euskal Herria konfigurazio kultural interesgarri bat izan daiteke bere bereizitasuna dela eta, baino ETAk, independentzia exigentziarekin eta ekintza biolentoak aurrera eramateko gaitasunarekin, komertzializaziorako oztopo izan daiteke” (Harvey, 2012:151).

Hala ere, geografoak aipatzen duenez (2012:11-39) toki-garatzeak prekariatuak deituriko klase sozialak sortu eta mantentzen ditu, honek dakartzan berkonfigurazioekin. Horien artean bizi-estiloa eta bizi-kalitatea bera produktu merkantilizatzea dira aipagarrienetakoak, kontsumismoa, turismoa, ekintza kulturalak eta abar; hirien ekonomia politikoko oinarri bihurtuz.

Bizi-estilo eta bizi-kalitate merkantilizatuak azken finean monopolio-errenta atxikirik dutenak dira, Engelsek aipatzen zuen moduan “ arrazoiak desberdinak izan arren, emaitza beti berdina da: kalekka iskanbilatsuak desagertu egiten dira burgesiaren poz handiz” (Engels, 1872. Hemen aipatua: Harvey, 2012:34). Hau da, monopolio-errentarik ez duten konfigurazio kultural-sozialak desagertu egiten dira arrazoi ofizialak segurtasuna, garbitasuna edo besteren bat izan arren.

Prozesu honen aurrean Harveyek dio bizitza urbanoan sortutako ondasunen gaineko kontrol demokratiko handiago behar dela, hau da, ondasun horien erabilera beraien produkzioan parte hartu duten orori aitortu behar zaio. (Harvey, 2012:123).

Hirirako eskubide modura ere ezaguna da azken ideia hori. Eskubide honen garapen ideologiko eta teorikoak Henri Lefebvrek egin zuen XX. mendean zehar. Bere ustetan, gizakiaren eta gizartearen oinarritzko eskubidea izan beharko luke, gizarte zibilak hiriak birsortzeko misio komun eta kolektiboa gauzatuz. (Costes, 2011:1).

Costesek (2011:3) aipatzen duen moduan Henry Lefebvrek hiri-eredu tradizionalak industralizazioan kolapsatu egin ziren, mozkin- eta produktibitate-logika inposatuz. Honek sorkuntza eta berezkotasun forma oro suntsitu egin ditu, egunerokotasuna bera erasotuz eta honela bizitza soziala eta bizitza mentala alienatua eta desintegratua geratuz. Beste modu batera esanda, hiria hizkuntzak, kodeak eta ehun sozial komunak bateratzen zituen “obra kolektibo” bat zen eta hori produktu bilakatu egiten da industralizazioaren bidez. “Komunitatea desegin egiten da, auzoteria erori” (Lefebvre, 1972:85).

Hala ere, Costesek (2011:9) Lefebvreren inguruan egiten duen irakurketaren ustez urbanismoa ezingo da inoiz ehuneko ehunean mozkinen pean egon, praktika sozialak eta gizatasuna ezin direlako guztiz desegin eta biak badirelako hein batean urbanizazio prozesuaren parte. Beraz, gizartearen esku dago mozkinaren logikapean dauden espazioei amaiera ematea, lurralde autogestionatuak sortzea, ondare historikoa ez baztertzea, espazioa hiltzen ez uztea eta espazio hauek sorkuntza tokiak izatea, izan lana edo urbanismo.

2.2 Turismo industria eta hirigintza

2.2.1 Hiriak eta turismoa

Henry Lefebvrek aipatutako hirien industrializazioa hainbat industria bidez gauzatu da, izan industria astun bidez edo izan beste motako industria bat. Horietako bat turismoaren industria genuke, Daniel Hiernauxek aipatzen duen moduan, hirietako turistifikazio bidez hiri konkretu batzuk “industrializatu” egin dira (Hiernaux, 2005. Hemen aipatua: Hiernaux eta Imelda, 2014:56).

Fainsten eta Juddek (2003:262-267), *Tourist City* liburuan eginiko hiri turistikoen sailkapena baliatzen dute Hiernaux eta Imeldak (2014:57). Sailkapenean hiru hiri turistiko mota bereizten dira:

a) *Helmuga turistikoak*: ad hoc turismoarentzat sortutakoak direnak, besteak beste Cancún edo Benidorm.

b) *Turismo historikoko hiriak*: non turismoaren eta gentrifikazioaren arteko harremana handiagoa den, Donostia edo Madril esaterako.

c) *Turismora bihurtutako hiriak*: Museo, azpiegitura eta beste modu bateko ekintzailletza bidez sortutako hiri turistikoak, adibidez Bartzelona joku olinpikoen ostean edo Bilbo Guggenheim eraiki ondoren.

Turismoak monopolio-errentak sor ditzake, batik bat, zoruaren inguruan dauden merkatuekin. Azken finean zorua ez baita merkantzia arrunt bat, etorkizuneko errentetatik eratortzen den kapital fiktizioa da. (Harvey, 2012: 53).

Kapital fiktizio horren maximizazioak gentrifikazioa ekarri dezake, prezioak igoaz bertako bizilagunak auzotik kanporatuz. Baina turismoak sortutako gentrifikazioak ez da bizilagunen edo jarduera ekonomikoaren aldaketa soil, turisten eta bizilagunen arteko interakzio bilduma bat dakar ez soilik alor materialean baizik eta alor sinbolikoan ere. (Hiernaux eta Imelda, 2014:58).

Turismoaren industriarekin bat datorren edozein ekintza ekonomikok berebizikotzat du hiriaren marka salgarri bat sortzea, honela merkantilizazioa errezagoa baita. Marka hori sortzeko Harveyek esan zuenarekin bat etorriz, Hiernaux eta Imeldak (2014:61) diote hiri baten inguruan mito bat sortu daitekeela, adibidez zentro historikoetan, kulturaren edo historiaren adierazpen bidez.

Egin dugun azterketatik eta laburbilduz honakoa ondorioztatu dezakegu: hiri tradizionaletik hiri berrietara eginiko saltoa industrializazio prozesu baten bidez gauzatu da; industrializazio horrek turismoaren industria hirietara erakarri du, batez ere azkeneko urteetan, hainbat tresna erabiliz horretarako, hala nola, hiri-marka, hirien mitoak etab. Turismoaren industria horrek monopolio-errenta berriak sortu ditu hala nola terrazak, oroigarri dendak, garraioak etab. Monopolio-errenta berrietako bat zoruaren merkatuan sorrarazi dute, batik bat etxebizitza turistikoen kasuan, alokairu arruntetik etxeak atereaz. Beraz, bi arazori aurre egin behar zaio modu teoriko batean: batetik monopolio berrien sorrera, lehiaren eztabaida alboratu gabe etxebizitza turistikoak onartuz eta erregulatuz; beste alde batetik, turismoan oinarritutako hiri eredu batean bizilagunen edo turisten beharrak zein nolako interakzioa behar duten hiriaren eskubidea errespetatuz.

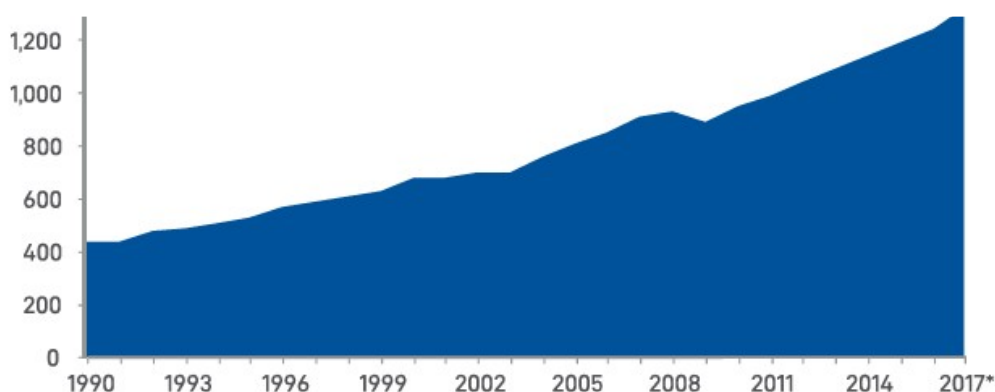
2.2.2Turismoa eta lurralde garapena: Zenbait datu.

Turismoa, arestian aipatu moduan, lurraldearen aldaketa eragile nagusienetako bat bihurtu da, batik bat itsasaldean eta zentro urbanoetan. Turismoaren indarraren zergatietako bat da zuzenki erlazionatua dagoela aisialdiarekin, hots, ez da industrializazioaren hasieran bezala, non lantegi handiek eraldatzen zuten lurraldea, gaur egungo errealitatean aisialdiak eta pertsonen bizi-ereduak dira lurralde aldaketan oinarri. (Cabrerizo, 2016:30).

Gainera herrialde azpigaratuentzat sistema kapitalistan sartzeko bide azkar eta “atsegina” da turismoa, kostu gutxirekin errentagarria den merkatu batera bideratzen delako ekonomia. Are eta gehiago, Turismoaren Munduko Erakundeak (TME) herrialde horien erreminta bakarrenetako bezala definitzen dute turismoa herrialdearen garapenerako (TME, 2005).

Turismoaren industriak hainbat onura dakartza, batik bat, enplegua eta hazkunde ekonomikoa, eta nahiz eta galera batzuk sortu, besteak beste ingurugiroan edota gizartean, ukaezina da diru fluxuak sortzeko duen potentzialitatea. Hori dela eta turismoa politika publikoen zentroan kokatu da bai tokiko, erregio edo estatuen mailan. Honen adibide da G20ak Los Cabosen (Mexiko) 2012an sinatutako protokoloa, zeinetan turismoari hazkunde ekonomikoan paper zentral bat esleitzen zitzaion (Cabrerizo, 2016:31-32).

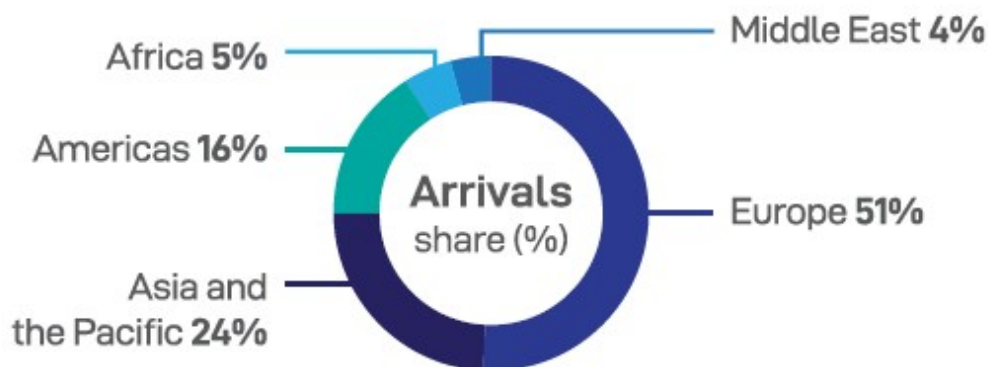
1. grafikoa: Munduko Turista kopurua (milioi pertsona)



Iturria: TME (2018) UNWTO Tourism Highlights: 2018 Edition (4. orrialdea)

Turismoaren datuak aztertzen baditugu 90eko hamarkadatik gaur egunera ia hirukoiztu egin da turisten kopurua munduan. 1990an 434M ziren, 2017an 1326 aldiz. 2030Erako 1.800 milioi turista egotea espero du TMEak. Gainera, igoera esponentzial honek bi jaitsiera izan ditu soilik, bata 11S ostean eta bestea A gripearen garaian. Hala ere beherakadak ez zuten urte bete baino gehiago iraun. (TME, 2018:4).

2. grafikoa: Munduko Turisten banaketa zonaldeka



Iturria: TME (2018) UNWTO Tourism Highlights: 2018 Edition (4. orrialdea)

Turista horien banaketan datuei kasu egiten badiogu, Europa da gehien jasotzen dituen zonaldea, turisten ia %51a izanik. Ondoren Asia-Pazifikoa legoke (%24 inguru) eta hirugarren postuan Amerika %16a lortuaz. (TME, 2018:2).

Espaniar estatuko datuak aztertuz gero, Espainia munduko 3. herrialdea da turisten etorreran (68 milioi turista 2017an) eta bigarrena turismoaren diru-sarrerei erreparatuz (60,4 mila milioi 2013ko datuak). Honek turismoa BPGren %10,9aren eragile izatera bideratzen du, eta lanpostuen %12a industria honekin erlazionatu. Munduko datuekin konparatzen badugu ez da bereziki ezberdina, TMEren arabera munduko BPGren %9a eta lanpostuen %11a turismoarekin daude lotuta (Cabrerizo, 2016:37-41).

2.3 Etxebizitza turistikoak

2.3.1 AirBnb: disrupzioa eta arauak

Turismoaren merkatuan AirBnb bezalako plataformen sarrera “berrikuntza disruptibo” modura analizatu zuen Daniel Guttentagek 2015ean. Clayton Christensen teoria baliatzen du Daniel Guttentagek berrikuntza disruptibotzat ulertuz prozesu hori zeinean produktu batek merkata bera eraldatzen duen, aurretik dominanteak ziren enpresak iraultzeraino batzuetan (Guttentag, 2015. p:1194).

AirBnbk bere burua konfiantzan oinarritutako merkatu komunitate gisa definitzen du, zeinean mundu guztiko ostatuak erregistratu, begiztatu edo erreserbatu daitezkeen (Airbnb, 2013. Hemen aipatua: Guttentag, 2015. orr:1193). Alegia, online plataforma bat zeinean edozein pertsonak euren bizilekuak alokairuan jarri ditzaketen espazio laburretako maizterrentzat. Ekonomia kolaboratiboaren partaide ere kontsideratzen da Airbnb, ekonomia forma honek dituen betebeharrak betetzen baititu: batetik, online plataforma bat da; eta bestetik, aktibo batek duen erabilera gabeko denbora alokatzea ahalbidetzen duelako, bizilekuak AirBnb edo HomeAwayren kasuan, edo kotxeak (BlaBlaCar edo Uber) edo gida turistikoak (Toursbylocals).

Gaur egun etxebizitza turistikoak alokatzeko online plataforma gehiago egonik ere AirBnb lehena izan zen sortzen, 2007an, eta merkatuaren zati oso esanguratsua dauka. Beraz, AirBnbk sortzen dituen arazo eta onurak estrapolatu daitezke online bidez iragartzen diren pisu guztiei.

Arestian aipatu moduan, AirBnb berrikuntza disruptibo gisa deskribitu genezake, ez soilik turismoaren merkatuan sortu duen iraultzagatik, helmuga lekuetan sortu dituen ondorioengatik ere. Guttentagek (2015:1993) dioen moduan helmuga gehienetan etxebizitza turistikoak ilegalak edo alegalak dira, eta egoera horren aurrean zer nolako erantzuna eman garrantzitsua da, batik bat horrelako jarduerak izan dezakeen zabalkundea kontuan izanik.

Momentu honetan AirBnb sektore “informalean” dagoela uste du Guttentagek (2015:1200), hau da, gobernuek arautu gabeko eremu batean dago kokatua jarduera ekonomiko hau, operazio bolumena txikia izanik eta sarbide mugak nahiko baxuak diren. Hala ere, bere ustetan, hiriek hainbat arrazoi dituzte eremu hori erregulatzeko:

a) Batetik, turisten ostatuak, izan hotelak izan alokairuko etxebizitzak, segurtasun eta garbitasun minimo batzuk bete behar dituzte eta betekizun horiek ziurtatzeko araudiak sortzea da bidea eremua arautzeko.

b) Bestetik, turistek sortzen dituzten zaratak eta bizimoduak ezberdinak dira bizilagun “arruntei” erreparatuz gero, honek ere arazoak sor ditzake eta hauek ekiditea ere bada bide bat lege horiek sortzeko.

c) Beste alde batetik hiri handi batzuek etxebizitza arazoak dituzte eta horrelako alokairu motak min egin dezakete jadanik arrisku egoeran dagoen merkatu bati.

d) Azkenik, etxebizitza turistikoetan ematen den jarduera ekonomikoa ez dago normalean kontrolatuta, beraz hainbat eta hainbat tasa eta zerga jasotzeari uzten diote gobernuek, kasu hauek kontrolatzeko bide bat izan daiteke araudiak sortzea.

Daniel Guttentagek (2015:1200) araugintzarako beste bide bat eskaintzen du alor pribatutik, bizilagun komunitateek legedi propioak osatzean datza, hala etxebizitza turistikoak euren komunitatean ez ahalbidetuz edo bidea zailduz. Araugintza mota honen onura nagusiak bi dira batez ere: a) Araugintza pribatutik eginiko araudiak azkarrago jar litezke martxan eta b) enpresa pribatuentzat, AirBnb kasu, bizilagun komunitateek sortzen dituzten legedia propioak zailagoak izan daitezke aurkaritza egiteko (lobby lana ezin delako modu hain masibo batean egin). Honen arazoa, komunitate batzuetan jendearen diru nahiak edo diru-beharrak handiagoak izan daitezkeela da, komunitate zehatz batzuetan sortu daitezken barne arautegiak onuragarriak izanik AirBnb bezalako enpresentzat.

2.3.2 Etxebizitza turistikoen argi-ilun nabarmenenak

Javier Gil, Madrileko soziologoaren ekarpena AirBnb sorturiko argi-ilunetan zentratzen da. Lehenik eta behin bere ustez ekonomia kolaboratibo moduan definitze diren plataformak ezin dira modu bateratu batean epaitu, bere ustez plataforma horietan hainbat errealitatek parte hartzen dute. Adibidez, AirBnbren kasuan alde batetik P2P (peer to peer edo pertsonatik pertsonarako) erabiltzaileak leudeke, zeintzuek baliabide baten “erabili gabeko denbora” monetizatzen duten. Beste alde batetik, ordea, ekintza komertzialetako alokairuak leudeke, zeinak etxebizitza huts bat plataforma hauen bidez alokatzen duten (Gil, 2017).

Autoreak lau multzotan sailkatu ditu AirBnb anfitrioiak:

a) *Noizbehinkakoa*: Urtean behin edo bitan alokatzen dutenak, hau da, beren etxetik oporretara doazenean edo beste lekuren batera.

b) *Iraunkorra*: Hilabete bukaerara iristeko baliatzen dutenak AirBnb, hau da, AirBnb diru-sarrera osagarri modura ulertzen dutenak. Bi azpimultzo daude: batetik, prekarioak (AirBnb behar dutenak minimoetara iristeko eta hainbat logela alokatzen dituztenak eurak bertan bizi diren bitartean); eta bestetik, erdi-mailakoak (status sozial bati atxikitutako diru edo sarrera mailetara iristeko nahi dutenak)

c) *Profesionalak*: Eurak bizi ez diren baina jabetzan dituzten logelak eta etxebizitzak AirBnb bidez alokatzen dituzten norbanakoak, merkatu “normalean” beharrean turismora bideratutako etxebizitzetan.

d) *Inbertsoreak*: Enpresa handiak edo etxebizitza kopuru handia mugitzen duten taldeak izan ohi dira, euren helburua errentagarritasuna lortzea izanik.

Profil horiekin, bere ustez benetako ekonomia kolaboratiboa lehen eta bigarren profilek betetzen dute soilik, beste bi profilak aldiz, ezin dira ekonomia kolaboratibotzat hartu. Munduko AirBnb datuak ikusiz gero, soilik 6 hiri globaletan P2P bezalako anfitrioiak dira merkatuaren erdia baino gehiago eta inoiz ez %66tik gora. Madril eta Bartzelonan aldiz %30 inguru dabilta, hau da, AirBnbko 10 etxetik 7 profesional edo inbertsoreen esku daude (Gil, 2017).

Etxebizitzen jabeek gain, AirBnb enpresak herriei onurak ekartzen dizkienaren ideia babesten dute batzuek, besteak beste: onura ekonomikoak; bidezkoagoa den banaketa, hots, turismoaren sektorean jende gehiago barnebiltzen delako; eta tokiko merkataritza sustapena.

Javier Gilek (2017) onartzen du kasu batzuetan onura horiek egon daitezkeela baina beti ere banaketa proportzional bat badago eskaintzen artean. Alegia, eskaintzen kontzentrazio espaziala egonez gero tokiko komertzioa transformatu egiten da, luzerako alokairuen prezio igoera gertatzen da bertako bizilagunak desplazatuz eta hiri plangintzak turismora bideratzen dira bertako bizilagunak gutxiagotu egiten baitira. Mundu mailako datuei erreparatuz gero Viena, Bosta eta Los Angeles dira lurralde banaketa egokienak dutenak, gune bakoitzean eskaintzak %10a baitira. Madrilen, ordea, eskaintzen %50a zentroko distrituan kokatzen dira, honek dakartzan arazoekin. Bartzelonan %32a Ciutat Vellan kokatzen da, eta beste %21a bigarren zonaldean edo Ciutat Vellaren ondoko lekuetan hain zuzen ere. Beraz, bi kasu hauetan lurralde banaketa desegoki bat dago eta AirBnbren onurak gutxiagotu egiten dira eta aldiz kanpo-eragin negatiboak handitu. (Javier Gil, 2017).

Gilek, bere konklusioetan erregulatzeko hainbat gai jartzen ditu mahai gainean:

a) Erabiltzaile bakoitzak izan ditzakeen eskaintza kopurua mugatzea, honela inbertsoreak merkatutik atereaz.

b) Ostatu motak arautzea, hots, pisu konkretu batzuk soilik utziaz (sarbide propioarekin adibidez).

c) Beste gai bat urtean zehar izan daiteken erabilgarritasuna, hau da, urteko egun tope bat jartzea (San Francisco esate baterako 90 egun urteko da muga).

d) Beste kontu bat diru-sarrerak kontrolatzea da, batetik ekintza ekonomiko hori zergapetzea eta bestetik muga bat jartzea edo ez.

e) Lurralde araudi bat jartzea litzateke, hau da, hiria bera zonaldeetan banatzea eta bertan honelako etxebizitzaren kopuru zehatz bat jartzea.

Araudi hauek modu bateragarri batean erabili daitezke beti ere hauen helburua P2P bezalako espazioak onartzea izanik ekintza komertzialetakoak alboratuz. (Javier Gil, 2017).

2.3.3 Egindako araugintzak

Charles Goettlieb (2013:4-5) udal gobernuek epe laburreko alokairuen araudia mintzagai zuen artikulua osatu zuen. Bertan, abiapuntu du aldi luzerako eta epe laburrerako diren bizilagunen arteko gatazkak, batik bat azken hauek ez daudelako hiri edo gune horri atxikita.

Sortutako gatazka horiei aurre egiteko bide ezberdinak daudela jasotzen ditu Goettilebek bere lanean (2013:4-5):

1.- *Etxebizitza turistikoen alokairuen debekua*: Hau muturrenekoa den erabakia izango litzateke. Honen adibidetzat San Franciscon egondako erreferenduma har genezake, zeinean bertako hiritarrek AirBnb bezalako plataformak debekatzea bozkatu zuten. Emaitza ezezkoa izan zen, besteak beste AirBnbk egindako lobby lanaren ondorioz (8 milioi dolarretako kanpainaz lagunduta) (Javier Gil, 2017).

2.- *Etxebizitza turistikoen kokapenaren arauketa*: Floridako Venice hirian soilik txalet guneetan jarri daitezke halako alokairuak. Beste hirigune batzuk, aldiz, epe laburreko alokairuen arteko distantzia mugatu dute, 200 metroko espazioa behartuz (San Luis Obispo, California) edo 13 “epe luzeko etxebizitzako” epe laburreko bat onartuz (Mendocino, California).

3.- *Egun-mugak*: Epe laburreko alokairuan egon daitezken egunak ere erregulatuak izan dira, San Francisco esate baterako erreferendum osteko legediak 90 eguneko topea jartzen du urteko eta Venicen, Florida, gehienez hiru aldiz urtean alokatu dezakete euren etxea 30 egun baino gutxiagoko kontratuetan.

Charles Goettlieben (2013:7) ustez honelako merkatu berriak erregulatzeko modurik hoberena epe luzeko helburu logiko bidez egitea da, hots, ezin dela araugintza modu ezkor eta azkar batean sortu baizik eta eztabaida eta hausnarketa prozesu luze baten ondorioz ahalik eta jende gehien batuaz legedi berrira.

3. Hirietako diagnostikoak

Behin turismoa eta industria horrek sortzen dituen jarduketa ekonomikoak ikusita, pisu turistikoen alokairuak esaterako, hauek hiru hiritan duten eragina eta eragin horiei aurre egiteko proposamenak ikusiko ditugu. Hiru hiriak Madril, Bartzelona eta Donostia dira, hiru hauek baitira turismoaren jarduketa ekonomiko konkretu hori, etxebizitza turistikoena, jasaten dituzten hiru hiri garrantzitsu. Madril eta Bartzelona konkretuki Espainia mailako kopuru handienak dituzte, Donostia, aldiz, Iberiar penintsularen iparraldean dagoen hiririk garrantzitsuenetakoa da.

Hala ere, hiru hirietako eraginak ez dira berdin neurtzen eta proposamenak ere ez dira berdinak, beste modu batera esanda, hiri bakoitzean pisu turistikoak modu ezberdin batean ulertzen eta arautzen dira.

3.1 Madril

Madriko diagnostikoa egiteko bertako udal entitateak 2018an egindako “Plan Especial del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje” (Madriko udala, 2018) erabiliko dugu, hau baita gero ikusiko dugun arauak ulertzeko udaletxeak berak erabiltzen duen diagnostikoa.

Madriko, Espainiar estatuko hiriburu gisa eta dituen konposizio kultural-historikoengatik rol garrantzitsua betetzen du Espainiako turismoan. Txostenak, aurrekoaren berri izanik ere, ulertzen du prozesuak martxan jarri behar direla turista horien kontzentrazioa zabaltzeko hiri guztira, eta ez konposizio horiek dauden lekuetara soilik. 2017. urtean eginiko ikerketa batean ere, Madrilgo udalak onartzen du Sol eta Cortes auzoetan (Madril zentroan) turismoaren intentsitatea bereziki altua zela ostatuen inguruan, baina ez zituztela tresna egokiak eragina ondo ikertzeko, etxebizitza turistikoak kanpo gelditzen zirelako (Madriko udala, 2018:3). Beraz, aurretik esan moduan lehen arazoetako bat etxebizitza turistikoen araugintzan informazio eta datu-bilketa mugatuan dago, baita Madriko ere. Hori dela eta, plan horrek bi helburu lituzke, batetik kontrola eta datu-bilketa hobetzea eta bestetik egoera legala ordenatzea, turismoari uko egin gabe hiri-bizitzarekin duen harremana hobetzeko asmoz.

Madrileko plan honek turismoa praktika sozial modura ulertzen du, hau da, gizarte garatuetako biztanleriaren bizitzetan txertatua dagoen ekintza bat zeinak hiriak bizitzeko forma berriak erakusten dituen. Gainera bat egiten du arestian aipatutako ikuspuntuarekin, turismoaren baitan hainbat kontsumo aldaketa egon direla besteak beste eta modu handi batean ekonomia kolaboratzailearena.

Aurreko ideia azpimarratzeko, txostenak Excelturren (Espainiako turismoaren elkarte) datuak aipatzen ditu ikuspegi hau babesteko, P2P merkatuak kategoria berri bat sortu duela, difusio bideak zabalduz eta bizitokientzako eskaintza merkaturatuz. Kuantitatiboki Espainiar estatuko hiri eskaintza turistikoaren %48a etxebizitza turistikoetan oinarritzen da, eskaintza hauek hirigunearen zentroetan edo zona turistikoetan kokatuz (Madrileko udala, 2018:6).

Aldi berean azken urte hauetan Madrileko udaletxeak hainbat esfortzu egin ditu turismoaren datuak hobetzeko eta honela eskaintza turistikoa ere, saiakera hauek, txostenean aipaturik, 2011ko eta 2015ko Plan Estrategikoetan kristalizatu dira. 2011-2015eko planak bidaiarien kopurua handitzea zuen helburu nagusizat, bidaiari bakoitzaren gastua ere zabalduz. 2015-2019ko planaren helburua Madril Europako hiri turistikoen top-5ean sartzean datza, honetarako gaua ematen duten turistak %30ean handituz. Plan hauek *Madrid Destino* udal enpresa bidez gauzatu, turismo urbanoaren promozioa izanik helburu nagusia. Estrategia global hau ondo gauzatzeko ugariak izan dira arautegi aldaketak, besteak beste ostatu mota berriak ezartzeko, hotelen sektoreko aspaldiko erreguei men eginez (Madrileko udala, 2018:9).

Estrategia hauek eragina izan dute turisten kopuruan, 2010etik aurrera igoera egon baita 2017an 9,4 miloi turisten errekorra markatuz. Bisitari horien jatorria erdia nazionalak lirateke eta bestea atzerritarrak, guztira 19,2 milioi gau emanez bataz beste 2,06 gau izanik. Horietatik 642.000 pertsonak Airbnbn hartu zuten ostatu, bataz bestekoa 4,2 gauetaraino handituz (Madrileko udala, 2018:10).

Turisten datu hauek ostatu-tokien igoera azkarra ekarri du, 2000 urtean 794 ostatu erregularrek (29.642 logelek) osatzen zuten Madrileko eskaintza, 2016an, aldiz, 1.147 ostatu erregularrek (54.134 logelekin). Beste modu batera esanda, 16 urteetan 353 ostatu erregular berri ireki dira eta 24.500 logela berri merkaturatu.

Arestian komentatu moduan Madrilen (2018:19) ostatu erregularrak 1.147 ziren 2016. urtean (*Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sosteniblearen* arabera), baina hauei etxebizitza turistikoak batu beharko lirateke, hau egiteko Inside AirBnb, datu bilduma erabiltzen du txostenak, honela Madrilen guztira 9.805 ostatu egonik (7.938 etxebizitza turistiko eta 1.147 ostatu erregulatu). Honekin ikusten duguna da eskaintzaren %85a baino gehiago AirBnb eta antzeko ostatu motak direla. Hala ere, datu hauek eskaintzen diren plazekin alderatu behar dira ondorioak ateratzeko. Guztira Madrilen 150.730 plaza daude, 108.268 eskaintza erregulatuan (merkatuaren %70a baino gehiago) eta 42.462 plaza etxebizitza turistikoetan (%28 inguru). Beraz, egia da kopuru osoetan etxebizitza turistikoek pisua dutela Madrilgo turismo merkatuan, baino oraindik ere hotelek pisu handiagoa dute (ia %50a).

Orain etxebizitza turistikoen eskaintzaren banaketa ikusiko dugu, txostenaren datuak baliatuz. 7.938 etxebizitza oso eskaintzen dira, horiei 5.205 logela pribatu eta 192 elkarbanatutako logela batu behar zaizkio, guztira 13.335 eskaintzako zifrara heltzeko (42.462 plaza guztira). Eskaintza horietako gehienak, 23.381 plaza zentroko distrituan kokatzen da, hau da, eskaintzaren erdia baino gehiago distritu batean soilik kokatzen da horrek ekar ditzakeen arazoak medio.

Txosten honetan ere etxebizitza turistikoen dinamika aztertzen du, horretarako hainbat datu bilduma baliatuz. Datu-bilduma horien sorrera eta argitaratzea data ezberdinetan izanik, kopuruaren arteko desberdintasunak daude (Madrileko udala, 2018:30).

1. taula: Madrilgo etxebizitza turistikoak

	Fevitur	Inside AirBnb	Hippodata.org
Bildumaren data	2016	2017	2018ko Maiatza
Etxebizitza kopurua	10.895	13.335 (soilik Airbnb)	21.275

Iturria: Egileak egina, datuak Madrilgo diagnostikotik atareak

Hippodata.org data-bilduman AirBnb, Homeaway, Housetrip eta onlyapartmenteko plataformek sortzen dituzten datuak barnebiltzen ditu. Gainera, datu bilduma honek bestelako datu esanguratsuak dauzka:

- 21.275 etxebizitza turistiko horien %55a zentroko distrituan daude.
- Plataformen arteko banaketari erreparatuz gero, AirBnb da lehena 16.313rekin (merkatuaren %76a), Homeaway bigarrena 3.318rekin, Onlyapartment hirugarrena 872rekin eta azkenik Housetrip 772rekin.

Datu hauek argi uzten dute Madrileko errealitatean etxebizitza turistikoek garrantzia berezia dutela. Egoera horrek hainbat eragin dakartza modu berean, baina horietako bik zuzenki erlazionatzen dituzte turismoa eta hiria:

1.- Bertako biztanlerirenganako eragina

Madrileko biztanleriarekin konparatuz gero turistak ez dira %5era oro har, hala ere hainbat auzo eta distrituetan turistak gunearen parte bilakatu dira. Zentroan, esaterako, biztanleri higikorra %45era iristen da, alegia, bertako bi pertsonako turista bat legoke. Sol eta Corteseko auzoetan %115a baina altuagoa dira datuak, hau da turista gehiago daude bertakoak baino. Datu horrekin isladatzen dena da auzo batzuk turisten gune bilakatu direla bertakoak kanporatuz.

2.- Etxebizitza turistikoen eragina etxebizitza-merkatuan

Lehen aipatutako datuei so eginez, Madril osoko etxebizitzen %0,54a erabiltzen da etxebizitza turistiko moduan. Zentroko distritoan %6ra iristen da, Sol-eko auzoan bere limitea markatuz %15arekin. Hots, etxebizitza turistikoen fenomenoak zonalde bati dago atxikituta, Zentroari hain zuzen ere. Beraz, txosten honen ustez “*este tipo de alojamientos turísticos no han causado necesariamente escasez de vivienda o han dificultado el acceso a la misma en el conjunto de la ciudad, pero su crecimiento puede haber agravado las condiciones de acceso en los distritos más céntricos*” (Madrileko udala, 2018: 57).

Hala ere txostenak berak ere onartzen du etxebizitza merkatuaren igoerak bi ondorio izan ditzakeela: batetik, zentroa errenta altuko pertsonentzat izatea bizileku eta beraz biztanle gazteen ordezkapen bat klase altuko jendearengatik. Bestetik, etxebizitzaren erabileraren aldaketa bat ematen ari da, lukroa helburu duen ekintza komertzial bat bultzatuz. Ekintza komertzial hau egiten duten pertsonen sailkapen bat proposatzen du planak, ikusiko dugun moduan Gilek eginiko sailkapenaren antzekoa izanik (Madrileko udala, 2018:58):

a) Euren ohiko etxebizitza alokatzen duten pertsonak, opor garaian edo urtean zehar logelaren bat alokatzen dutenak.

b) Hainbat etxebizitzaren jabeak, euren bigarren erresidentzia edo besteak merkatu turistikora bideratzen dituztenak.

c) Inbertsio-funtsak sektore turistikoan inbertitzen dutenak eta etxebizitza bolumen handia kudeatzen dituztenak

Eragin hauek gutxitzeko txostenak beste elkarte eta ikerketek eginiko hainbat proposamen edo kritika barnebiltzen ditu egin nahi den araudi berriaren norabidea markatzeko (Madrileko udala, 2018:72-73):

1.- 79/2014 dekretuak, Madrilgo autonomia erkidegoan onartutakoak, ez ditu etxebizitza turistikoen beharrak asetzen ezta segurtasun juridikorik eskaintzen.

2.- Madrilgo udaletxeak ez du turismorako eskumenik, beraz urbanismotik egin behar dira legeak.

3.- FRAVMek, Madrilgo auzo elkarten federazioak, egiten dituen proposamenak aberasgarriak dira bizilagunak eztabaidan txertatzeko. Horien artean, 30 eguneko maximoa alokairu turistikoentzat edo moratoria bat zentroan edozein motako ostatuentzat.

Hala ere txostenak ohartarazten du moratoria batek hainbat arazo izan ditzakeela, batez ere CNMCK helegitea jarri lezakeelako aurretik onartuak dauden ostatuentzat monopolioa geratuko litzatekeelako eta merkatuan sartzeko egongo liratekeen lehiatzaileak diskriminatu egingo liratekeelako.

3.2 Bartzelona

Bartzelonako kasuan ez dugu pisu turistikoak modu soil batean ikertzen dituen txostenik udaletxearen partetik. Hori dela eta pisu turistikoen diagnostikoa bi lekutan topa dezakegu: batetik 2020ko Turismoaren Plan Estrategikoan - PET20 (Bartzelonako Udala, 2016); eta bestetik, araugintza (PEUAT – Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico) herritarrei azaltzeko web orrian.

Hala ere, adierazgarria da Bartzelona bezalako hiri batek etxebizitza turistikoak turismoaren orokortasun batetik ulertzea, alegia, ez dela fenomeno soil bat, baizik eta turismoaren dinamikekin erlazionatua dagoen gertakari bat dela. Honekin ikusten da Bartzelonak turismoaren gaia osotasun batean ulertzen duela eta turismoa eta turismo eredia plazaratzen du arazogune modura eta ez soilik etxebizitza turistikoak.

PET20a, 2016ko Irailean Turismoaren zuzendaritzak eginiko planak, hiru helburu nagusi ditu:

1.- Hurrengo bost urteetarako egingo diren politika turistikoen ibilbide orria markatzea, beti ere diagnosi parte-hartzaile batez lagunduta.

2.- Eztabaida publikoa eta turismoaren inguruan elkarbanatutako ezagutza sortzea, gaur egungo errealitatetik abiatuta etorkizuneko agertokietaraino.

3.- Turismoaren inguruko jarrera hartze partekatu eta globala izatea hiriko lan esparru guztietan, Udal Jarduketa Planetik (PAM) hasita Turismo Inklusiboko Planeraino, PEUATa edo Mugikortasun Turistikoa Plana barnebilduz.

PET20ak PET15ak hartutako bidea jorratzea du helburu, 2008-2010 artean eginiko planak momentu horretara arte turismoa ulertzeko kontzeptua erabat aldatu baitzuen (Bartzelonako udala, 2016:13). PET2015ak bi helburu nagusi zituen: batetik, jarduera turistikoaren alde egin Bartzelonan eta bestetik, turismoa eta hiriaren arteko harremana hobetu. Kontzeptu aldaketarekin batera hiru aldaketa metodologiko ekarri zituen planak:

1.- Hiria eta turismoa batera doazen kontzeptu gisa tratatzen ditu, ulertuz ezin direla errealitate independentetzat hartu baizik eta batak bestea eraikitzen duela.

2.-Turismoa industria soil gisa ulertzetik errealitate anizkoi eta transbertsal modura ikertzen du, hau da, gizartea osotasun batean eragiten duen ekintza dela.

3.- Turistaren kontzeptua eraldatu egiten du, turistaren espektro klasikoa alde batera uzten du eta turista aldibaterako herritar modura ulertu zuen planak.

Hala ere, plan berriak, PET20ak, beste errealitate bat dauka ikertzeko, aldaketa kontzeptual horiek aintzat hartu arren etxebizitza turistikoen sorrerak, turisten ugaltzeak eta beste hainbat aldaketek plan berri bat osatzera eraman zuten udala (Bartzelonako udala, 2016:16).

Plan berriak PET2015az gain beste hainbat konpromezu eta deklarazio barnebildu egin zituen. 2015. urtean, adibidez, “Barcelona, ciudad y turismo” lemapean elkarrizketa partehartzaileak aurrera eraman ziren aktore guztien presentzia bultzatuz, bai enpresak eta politikoak baina baita herritarrak ere. Bertatik zazpi oinarri atera ziren: fluxu turistikoen banaketa proportzionala; turismoaren eragin negatiboen murrizketa; turismoaren finantziaketa eta gobernantza modelo berriaren eratzea; antolamendu, arauak eta kontrola areagotzea; Bartzelona hiriaren identitatearen eta berezitasunaren sustapena; turismoaren irabazien banaketa ekitatiboagoa eta zeharkakoagoa; turismoaren onuren aldeko sentsibilizazioa bultzatzea.

PET20 prozesuari Bartzelonako udalak hartutako beste hainbat konpromezu batzen zaizkio turismo sustengarri eta arduratsuaren partetik. Bartzelonako hiriak hainbat gutun eta adierazpen sinatu dituelako, aipagarrienak hauek izanik:

-La visión por el turismo responsable de Cataluña: la declaración de Barcelona:

Adierazpen hau Turismo Arduratsuaren Nazioarteko VII. Konferentzian sinatu zen, Bartzelonan izan zena. Bertan herritarrentzat ona dena turismoarentzat ona denaren ideia azpimarratzen da, hots, bizitzeko leku ona dena turismoarentzat ere ona dela. Alegia, turismoa hirian txertatua dagoen praktika sozial modura ulertzea.

-Carta Mundial del Turismo Sostenible +20

1995ean sinaturiko gutunaren berritzea da 2015ean Vitoria-Gasteizen sinaturiko gutun hau. Bertan Nazio Batuen Garapen Jasangarrirako Helburuak barne biltzen dira honela turismoa bide jasangarri eta integratzaileetara bideratuz. Gainera gutun bertan zehazten da helmugek edukiera mugatu bat dutela, ez soilik leku naturaletan, baita hiri eremuetan ere bertako herritarren bizitza arriskuan jartzen denean.

Aurrekari hauekin PET20aren hasierako xedapenak azaltzen dira, gure ikerketarako esanguratsuenak hauek izanik (Bartzelonako udala, 2016:22):

1.- Hiriaren eta turismoaren arteko harreman osagarria:

Bartzelona azken hamarkadetan hiri industrial izatetik hiri turistikora egin du saltoa, batez ere Olinpiar Jokoekin hasiz bidea gaur egun helmuga turistikoa nagusienetako izanik bai Europa mailan baita mundu mailan ere. Hala ere, turismoa hiriarekiko fenomeno exogeno moduan ulertzen da askotan, batez ere alteritate oso markatua duelako (turistak-herritarrak). Plan honek ulertzen du turismoak hiria sortzen duela eta hiriak ere turismoa sortzen du aldi berean. Beraz, lehen aipatu moduan, turistak ez dira hiriaren agente pasiboak baizik eta aktiboak.

2.- Turistatik bisitarira: turismoaren espektroa zabalduz:

Gaur egun turistikoa dena eta ez denaren arteko muga itxuragabetua geratu da, batik bat turisten praktikengatik. Orain dela urte batzuk argi zegoen zer egiten zuten turistek eta zer hiritarrak, gaur egun aldiz muga horiek ez dira hain argiak. Turistek “benetako” esperientzia bizi nahi dute, herritarren bizimoduak ikuskizun eta merkantzia bihurtuz. Gainera, turisten arteko espektroa ireki egin da, turistak jada ez dira gauza konkretu horiek egiten zituztenak, baizik eta, txangozaleak batu zaizkie, bisitariak ere... Beraz turistaren kontzeptua zabaldu egin behar dela uste du PET20ak bisitari kategoria erabiliz guztientzat.

3.- Turismoa eztabaida kolektiboa:

Turismoa gizartean gai zentral bat bihurtu da, batez ere uda partean. Iritzi publikoan eta hedabideez gain esparru politikoan ere eztabaida sortu da turismoaren inguruan. Jadanik ezin da ulertu turismoa gai sektorial baten modura, baizik eta, gizarteak edo hiri batek egiten duen hautu politiko gisa. Turismoaren gaiak enpresariak, marketing eta promozio kideak, politikoak, administrazioko langileak eta herritarrak barne biltzen ditu eta eztabaida horrek publikoa izan behar duela dio planak.

4.- *Turismoaren kudeaketa integrala:*

Ikusi dugun moduan turismoak hainbat esparrutan du eragina, hala nola, mugikortasuna, segurtasuna etab. Honek turismoaren kudeaketan aldaketa bat ekarri behar du, promozio eta erakartze soiletik gaur egun turismoaren kudeaketa modu zabal eta transbertsal batean heldu behar zaio. Turismoaren kudeaketan lidergo publikoa azpimarratzearen beharra adierazten du planak, lidergo honek ekintza turistikoen araugintza eta koordinazioaren gaiari heldu beharko lioke beti ere inplikatuak dauden sentsibilitateak aintzat hartuz.

Xedapen hauek aurrera eramateko garrantzitsua da kontuan hartzea nolakoak diren turismoaren datuak Bartzelonako kasuan, Madrileko kasuarekin egin genuen moduan. Zorionez Bartzelonak 1989tik estatistika propioak lantzen ditu baina aurreko kasuaren moduan praktika berriek datu horien onesgarritasuna ez da erabatekoa.

Euren kalkuluen arabera Bartzelonak (2016:31) urtean 30 milioi bisitari jasotzen ditu, horietatik erdiak gaua bertan eginez (turistak) eta beste erdia egun pasa doan bisitaria (txangozalea) izanik. Beraz, kalkulu honen arabera 15 milioi turista izango lituzke hiriak. Hala ere, datu zehatza soilik hoteletan gaua hartzen duten turistena da, 8,3 milioi pertsonak 2015ean (aurreko urtearekiko %6 igoaz).

Turista fluxuak ezagutzeko mugikortasun datuak ere adierazgarriak izan daitezke. Turisten %76a hegazkinez iristen da Bartzelonara, Prateko aireportuak 40 milioi erabiltzaile izan zituen 2015. urtean. Gurutzeontzien datuak ere ezagunak dira kontrolatzeko erreza baita, 2018an 3 milioi izan ziren guztira. Txangozaleen datuak jakitea ordea zailagoa da, batik bat tren eta autobusen bolumenak ez direlako errazak kontabilizatzeko. Planaren helburuetako bat big dataren jakintza datu hauek biltzeko erabiltzea da.

Turista bolumen horretarako ostatu eskaintza garrantzitsu bat behar da eskakizun guztiak erantzun ahal izateko (Bartzelona, 2016:44-45). Hori dela eta 2015. urtean 123.000 plaza arautu zeuden (2010ean 70.000 plaza). Plazen artean lau ostatu mota desberdintzen ditu planak: Hotelak (381 establezimendu, 67.000 plazekin), etxebizitza turistikoak (9.606 etxebizitza 40.462 plazekin), aterpetxeak (111 ostatu, 9.000 plazez osatuak) eta azkenik 268 pentsioa eta hostalak (6.000 plaza).

5 urtetan egondako igoera hiru fenomenoekin azaltzen du planak (Bartzelonako udala, 2016:44):

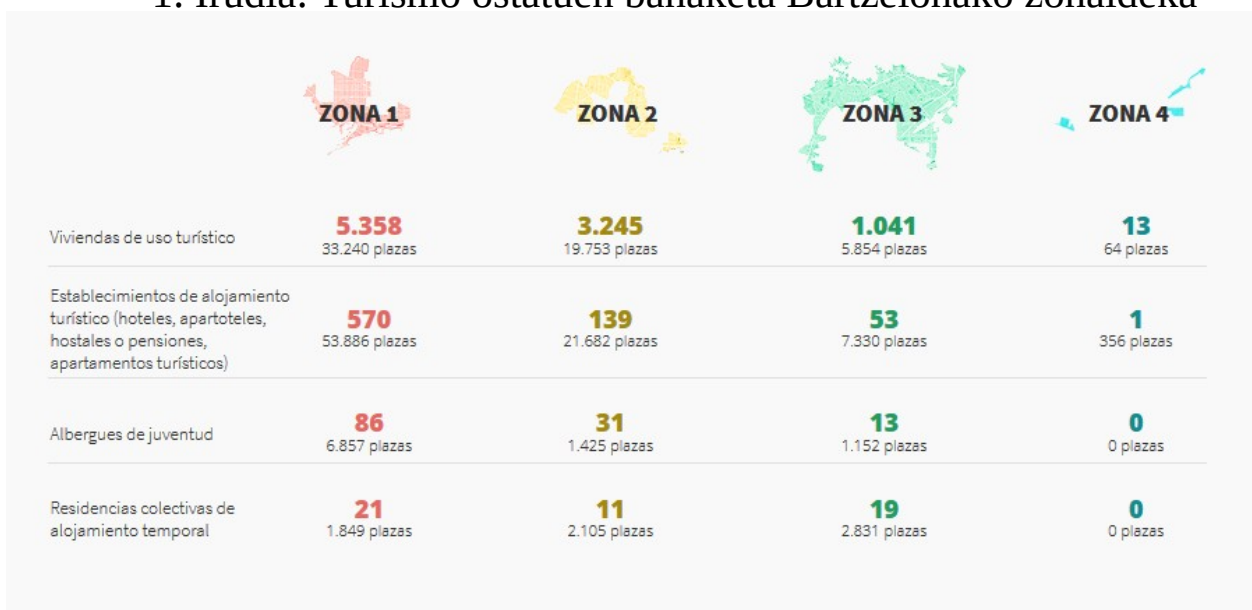
1.- Hotelen hazkunde konstantea 5 urteetan 53 hotel berri eta 6.000 plaza gehiago sortuaz. Honen arrazoi nagusia hotelak aktibo finantzarioak bihurtu direlako da (2015ean hoteletako inbertsioen %60a inbertsio-funtsek egin zuten).

2.-Etxebizitza turistikoaren hazkundera, 2011ean Sinplifikazio Administratiboko Legea onartzerik batera etorri zen, lege honek erraztu egiten baitzuen etxebizitza turistikoaren sorrera. 2010. urtean 2.349 etxebizitza izatetik 2014ean 9.606ra pasa zen, hiru urteetan lau aldiz biderkatuz kopurua.

3.- Etxebizitza turistiko ilegalen hazkundera 2014. urtetik aurrera. Lizentzia gabe operatzen duten etxebizitza turistikoaren estimazioa 4.000koa da eta 6.500 elkarbanatutako pisuetako logelak. Hala ere, azken etxebizitza turistiko hauek ez dute argi nolako arauketa beharko luketen.

Eskaintzaren banaketa espazialari erreparatuz gero argi ikusten dugu lehen zonak, hiri guneak, jasaten duela turistaren bolumen handiena, bertan kokatzen baitira 95.000 plaza baino gehiago 2019. urtean, plaza guztien %60a. Bigarren zonaldean ia 45.000 plaza daude, eskaintzaren %30 inguru. Etxebizitza turistikoaren plazak aztertuz gero, lehen gunean 33.240 plaza daude (%56a) eta bigarrenetan 20.000 inguru (%33a). Beraz, esan dezakegu banaketa oso irregularra dela plaza turistikoaren datuak aztertzen baditugu (Bartzelona, 2019).

1. Irudia: Turismo ostatuaren banaketa Bartzelonako zonaldeka



Iturria: Bartzelonako PEUAiaren web-orria <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

Datu hauen aurrean PET20ak hainbat lanketa-ardatz aintzat hartzen ditu turismoa modu global batean ulertuz, enplegu mundutik ekintzaitza jasangarriraino dauden gaiak barnebilduz. Guk bi puntu hauek azpimarratuko ditugu:

1.- Ekonomia kolaboratiboak eta beste ekonomia prokomunak turismoa eta hiriaren arteko harremana hobetzeko:

Bertan hiru klabe zehazten dira: batetik, ekonomia kolaboratiboaren baitan ematen diren ekintza komertzialen arteko desberdintasunak bereiztea; bestetik, praktika kolaboratibo prokomunak bultzatzea modelo ekonomiko justuago eta banatzaileago batera bideratzeko turismoa; eta azkenik, berrikuntza soziala helburu duten mekanismoak bultzatzea.

2.- Planifikazio eta kudeaketa urbanistikorako instrumentuak

Lanketa-ardatz honetan turismoak urbanismoan duen eragina zehazten da. Turismoa motor ekonomikotzat duten hiri postindustrialetan, ondasun higiezinaren dinamikak bateraezinak dira herritarren bizitoki iraunkorren mantentzearekin. Beste modu batera esanda, turismoaren dinamikak ezinezko bihurtzen du bertakoak zonalde turistiko horretan bizitzea. Ez soilik etxebizitzaren merkatuan sortzen den presioa, baizik eta tokiko ekonomiaren baitan lehia bortitza ere sortzen da. Beraz, planaren ustez marko normatiboa aldatu beharko litzateke espekulazioa eteteko jabegoaren funtzio soziala betetzen ez duten etxebizitzetan.

3.3 Donostia

Donostiako kasuan Hirigintza Sostengagarriko, Etxebizitzako eta Hiriko Proiektuetako zinegotzi ordezkariak 2017an eskatutako diagnostikoa dugu aztergai. Txosten hau, Donostiako udalak sinatuta, “Donostian Etxebizitzak Turismo Bizitegi moduan erabiltzeari buruz eztabaidatzekoa” izenpean, bertan etxebizitza turistikoen gaiari lehen hurbilketa bat egiten da erantzun biribilik eman gabe.

Lehen xedapen orokorrak hauek dira ikerlanaren arabera (Donostiako udala, 2017:4-5):

- Etxebizitza turistikoak, erabilera ez-komertzialetik turistikora pausu eman dutenak, prozesu eta fenomeno handiago baten menpe daude, turismoarena hain zuzen ere. Beraz, etxebizitza turistikoak “geratzeko etorri direnaren” ideia onartzen du eta hurrengo urteetan biderkatu egingo direla azpimarratzen du. Egoera honen aurrean etxebizitza turistikoen araugintza eta kudeaketaren alde agertzen da txostena, hain zuzen ere etxebizitza turistikoen inguruan lan egiten duten multzoen arteko aurrez aurreko bat saihestu nahian.

-Munduan zehar etxebizitzen fenomenoak indarrez sartu diren lekuetan administrazioek ez dute egoki jorratu gaia, kontrol gutxi jarriaz, helburu argirik gabe. Utzikeria horren muga hiri-gatazkek markatu du, alegia, hirigune batzuetan fenomenoak herritarren bizimoduarekin aurkaritza sortutakoan.

-Gatazka hori sortzerakoan gunekako ordenazioa izan da teknika erabiliena, hau da, gatazka eremuetan murrizketak jarri eta beste eremuak libre utziaz. Txostenaren ustez Donostiako kasuan etxebizitza turistiko batek erabilera aldaketa bat izan duela azpimarratu behar da, indarrean dagoen legedia baliatuko bagenu. Legedi horretan zehazten da erabilera aldaketa etxebizitza arruntetik turistikora (ostatugintzara) soilik lehen pisuetan egin daitekeela. Beste modu batean esanda, 2010eko Plan Orokorrak zehazten duen arautegia aplikagarria litzateke gaur egungo egoerara, hain zuzen ere, bertan zehazten baita erabilera turistikora bideratu nahi bada etxebizitza bat soilik lehen solairuan egin ahalko litzatekeela.

Ondoren txostenak etxebizitza turistikoen fenomenoak sortzen dituen eragin positibo eta negatiboak analizatzen ditu (Donostiako udala, 2017:9-15):

Positiboak:

-Etxebizitzaren eraberritzeari ekarpena:

Europako hainbat hirietan, Lisboan adibidez, zentroan zeuden etxebizitza utziak edo gaizki zainduak eraberritzea bultzatu dute etxebizitza turistikoen jabeak. Donostian, zentroan eta Alde Zaharrean daude etxebizitzak handiak izanik, hauen zatitzea eta berritzea izan da ohiko praktika bat. Batzuetan obra hauek etxebizitzaren titularra aldatzean eman da, hau da, inbertsio funts batek etxea erostean.

-Eraikuntzako langileei ekarpena:

2008ko krisiarekin batera eraikuntza sektoreak murrizketa sakonak izan zituen, aurrez aipatutako berrikuntzek sektoreari merkatu-hobi bat eman diote bizirauteko.

-Ekonomia familiarrei ekarpen ekonomikoa:

Etxebizitza turistikoen jabeek ekintza komertzial honen bidez euren ekonomiari bultzada bat emateko aukera dute. Hala ere txostenak aipatzen duen modura, hau etxebizitza propioa turismora bideratzen bada soilik gertatzen da, hau da, Javier Gilek lehen eta bigarren anfitrioi modura sailkatzen zituen kasuetan.

Negatiboak:

-Bizi kalitatearen eta herritarren elkarbizitzaren narriadura:

Etxebizitza turistikoak eremu konkretu batean kontzentratzen direnean hainbat gatazka sortzen dira bertako bizilagunekin. Hala nola, zarata eta eragozpenak, garbitasun arazoak, mantenu gastuen handitzeak (igogailuak, etxe atariak...), segurtasun galera eta bizilagunen arteko gertutasun galerak. Arazo hauei auzoan gertatzen diren kanpo-efektuak batu behar zaizkie, trafiko dentsitatearen igoera, espazio publikoen galera eta auzo nortasunaren balio-galera adibidez.

-Bertakoen nahigabeko desplazamendua:

Efektu honetan bi faktore eragile zehazten ditu txostenak: batetik, faktore soziala izango litzatekeena, auzoan bizitza “normala” eramateko eragozpenak; bestetik, faktore ekonomikoa etxebizitzaren prezioen igoerarengatik. Azken honetan zehazten da igoera ez dela soilik turismoaren erruz, baizik eta higiezinaren espekulazioarengatik ere gertatzen dela, azken finean turismoa mozkinak lortzeko bide bat gehiago baita.

-Etxebizitzaren murriztea eta prezioen igoera:

Turismoak eragina duen eremuetan etxebizitzaren salmenta prezioak gora egin du, batik bat inbertsio funtsek ahalmen ekonomiko gehiago baitute prezio altuagoak ordaintzeko. Gainera, alokairuen kasuan etxebizitza turistikoen errentagarritasuna handiagoa izanik alokairuak igo egin dira eta etxebizitzaren merkatua murriztu egin da etxe hutsak merkatu honetara bideratu direlako.

- Bertako merkataritzaren edo/eta eskaintza komertzialaren gutxitzea, ostalaritza eta aisialdiaren komertzioak handituz

Bertakoen pisua gutxitzean komertzioak turismora bideratzen dira, honela bertako merkataritza desagerraraziz eta aldi berean turismora bideratutako jabetze eta aisialdiko guneak ugartuz.

-Espazio publikoan, garraioan eta hiri-zerbitzuen gaineko presio handitzea

Hiri-zerbitzuek eta hiriaren espazio publikoaren antolaketa desberdin bat bideratzen du turismoaren gainkargak. Ur eta zabor gehiagoren erabilera gertatzen da, garraioak asetzeko eta espazio publikoak pribatizatu egiten dira ostalaritza zerbitzuen faboretan. Honen aurrean tasa turistikoak jarri dira hiri batzuetan, baina etxebizitza turistiko gehienak ez dute tasa hau ordaintzen.

-Tokiko enpleguan afekzioa bai zuzenki erlazionatutakoa baita zeharkako enpleguan

Exceltur turismo elkartearen datuen arabera eskaintza erregularrean (hotelak, aterpetxeak...) 100 plazako Donostian 33,6 lanpostu sortzen dira. Etxebizitza turistikoek ordea 100 plazako 2,9 lanpostu sortzen ditu zuzenean. Zeharkako enpleguaren sorreran ere desberdintasun handiak dira, 20,6 izanik hoteletan eta soilik 3,9 etxebizitza turistikoetan. Datu hauei lanpostu horien kualifikazioa eta ordainsaria batu behar zaio, izan ere altuagoa baita eskaintza erregularrean.

-Errenta ahalmen txikiagoa ostatu erregularrekiko

Etxebizitza turistikoetan aterpe hartzen duten turisten errenta ahalmena txikiagoa izan ohi da, beraz aurreztutako dirua ez dute beste modu batera gastatzen hirian. Horrek turista bakoitzeko diru gutxiago gastatzea dakar, ondorioz hiriarekiko ekarpen netoa gutxituz.

-Ekarpen fiskalaren gutxitzea:

Etxebizitza turistiko gehienak ez daude erregistratuak eta euren ekintza komertziala gehienetan ez da deklaritzen. Horrek iruzur fiskalaren atea zabaltzen du, ez soilik etxe jabeei baita inbertsio funtsei.

-Eskaintza turistikoan eta helmugaren kalitate galera:

Ostatu turistikoen kontzentrazioak eta hiria horretara bideratzeak hiria kaltetu dezake duen nortasuna galduaraziz eta beraz errentagarritasuna gutxituz. Alegia, turismo mugagabeak hiria bera suntsitu dezake.

Eragin horiek kontrolatzeko, arestian esan moduan, txostenak 2010eko Plan Orokorrak rol garrantzitsu bat izan dezakeela uste du, horren bidez etxebizitza turistikoak erregulatuz baitaitezke.

Planak etxebizitzetara bi erabilpen posible uzten dizkie, batetik bizileku modura eta bestetik ekinbide ekonomikoentzat. Bizileku-erabilpena eta ostatu-erabilpena (ekinbide ekonomikoaren barnean) honela definitzen du legeak:

“El uso de vivienda se corresponde, con carácter general, con el de alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado, pudiéndose sobrepasar esa cifra en el caso de unidades familiares” (Donostiako Udala, 2017:17)

“Se entiende como tal uso hotelero el hospedaje de personas, ejercido con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones, albergues, casar rurales y asimilados, apartoteles, etc...” (Donostiako Udala, 2017:17)

Behin bi erabilpenak definituak izanik hurrengo artikuluetan haien izateari dagozkion murrizketak agertzen dira. 59. artikuluan zehazten da bizileku-erabilera duten partzeletan lehentasuna izango dutela etxebizitzek, partzelan erabilpen-ekonomikoa gehienez %40a izanik.

Honez gain, zonifikazio bat ere dakar Plan Orokorrak, Alde Zaharra (a.10), Zabalgunea (a.20) eta Eraikuntza Irekiko bizitegi-zonetan (a.30) arautegi bat ezarriz etxebizitzaren erabilpenaren aldaketa baldintzatzen duena. Aldaketa bi modutan baimentzen du: batetik, partzela osoa hartuaz (gaur egun hotel berriak egiten ari direna Donostian). Bestetik, etxebizitzetan behe solairuan eta lehen solairuan 250 m² baino gutxiagokoa bada edo sarbide propioa badu. Beraz, lege honek gaur egun martxan dauden etxebizitza turistiko batzuk legez kanpo utziko lituzke (Donostiako udala, 2017:18).

Etxebizitza turistikoen datuak ere aintzat hartzen dira txostenean. 1.300 etxebizitza turistiko zeuden 2017ko urtarrilean txostenen datuen arabera, horietatik 766 Eusko Jaurlaritzan izen emanda. Hala ere datua ez da batere fidagarria, batik bat etxebizitza turistikoen eskaintzak azkar biderkatzen direlako eta hauek kontrolatzea zaila delako. Horien banaketa hurrengo koadroan dugu.

2. taula: Etxebizitza turistikoen erregistroak Donostian

Base de datos	Nº registros	Planta 1ª [%]	Planta asimilada [%]	Plantas 2ª y superiores [%]	Sin Identificar planta [%]
Petición cédulas	766	18,8	6,5	71,6	3,1
Actividades	452	21,5	8,4	67,5	2,6
Fomento	399	18,6	8,5	70,9	2,0
Internet	69	4,3	0,0	23,2	72,5
Total "registros"	1.686	18,9	7,2	68,3	5,6

Iturria: Donostiako udala (2018:23)

Datu hauek adierazten digute etxebizitzaren %80ak ez duela 2010eko Plan Orokorra betetzen, berez legearen aurkakoa dira inolako araugintzan aldaketak egin gabe.

Banaketa geografikoari erreparatuz gero, honako datu hauek dauzkagu:

3. taula: Etxebizitza turistikoen auzoetako banaketa

Barrios urbanísticos	Nº alojamientos turísticos localizados (cifra redondeada)	Porcentaje respecto del total [%]	Porcentaje acumulado respecto del total [%]
Centro	630	48,0	48,0
Gros	340	26,2	74,2
El Antiguo-Ondarreta	100	7,8	82,0
Egia	60	4,5	86,5
Amara Berri	50	3,7	90,2
Total 5 barrios con mayor número	1.180	90,2	90,2
Resto de barrios del municipio	130	9,8	100,0

Iturria: Donostiako udala (2018:24)

Ikusi dezakegun moduan ia etxebizitzen erdia zentroan kokatzen da, hots, oso kontzentrazio datu altuak ditu Donostiak. Bigarren auzoa batuz gero, etxebizitzen %75era iritsiko ginateke ia-ia, honekin argi ikusten dugu arazo hau oso lokalizatua dagoela hiriguneko bi eremuetan batik bat.

Hala ere, etxebizitza turistikoak ez dira iristen Donostiako etxebizitzen %1,5 izatera, gehienez zentroan %5a dira. Honekin adierazi nahi duguna da Donostian etxebizitza arazoa ez dela soilik etxebizitza turistikoen fenomenoagatik sortua izan, baizik eta faktore askok parte hartu dutela arazoaren sorreran eta horietako bat tratatzen ari garen jarduketara dela (Donostiako udala, 2017:27).

Txostenak ez du zehazten Donostiak dituen ostatu plazak, soilik etxebizitzen kopurua adierazten digu. Guk Lab Monterako kideek eginiko ikerketa erabiliko dugu kopurua zehazteko, bertan adierazten denez 2017ko apirilean Donostiak 9.700 plaza erregular zituen eta 7.349 AirBnb plataformak. Gainera plaza horien banaketa oso kontzentratua dago AirBnbn iragartzen diren jabe batzuen eskuetan, hurrengo irudiak erakusten digun moduan 10 jabeek plazen %32a kontrolatzen dutelako. Datu hauekin esan genezake Donostiako AirBnbk ez duela lehia perfekturik, lehiakide batzuek merkatuaren kontrola dute eta (Lab Montera, 2017).

3. grafikoa: Etxebizitza turistikoen kontzentrazioa



Iturria: Lab Montera, <https://lab.montera34.com/airbnb.v1.0/donostia/>

Etxebizitza turistikoen arazoari aurre egiteko ikerlanaren hainbat proposamen plazaratzen ditu, horietako batzuk hartuko ditugu (Donostiako udala, 2017:33-45):

-2010eko Plan Orokorrak planteatzen dituen murrizketak aintzat hartzea, besteak beste egiten den zonifikazioa eta erabileren arteko portzentajeak, eta gehiago zehaztea erabilera aldaketak batik bat segurtasun eta irisgarritasun aferetan.

-Masifikatuak dauden auzoetan hotel-erabilpen lizentziarik ez ematearen beharrezkotasuna aztertzea, beste auzoetan erabilpen lizentzia horiek bultzatuz.

-Eraikuntza osoetan biltzea eskaintza turistikoa, hau da, eraikin osoak hartzea edo hotelak edo Airbnbko apartamentuak.

-Logelen alokairu turistikoa baimentzea ohiko etxebizitzetan, kasu hauen erregistroa eta kontrol administratiborako tresnak sortuz.

-Lizentzia tenporalak ematea eta ez behin betikoak, bide hau baliatuz monopolio-errentak ekiditeko eta etxebizitza konkretu batzuen prezioen igoera saihesteko.

-Erabilpen aldaketan bizilagunen komunitateak zeresana izatea.

4. Egoerari aurre egiteko sorturiko arauak

4.1 Madril

Diagnostikoa ikusi genuen moduan, Madrileko udaletxeak urbanismotik egin behar dio aurre etxebizitza turistikoen arazoari ez dutelako turismoaren eskumenik. Hori dela eta 1997an onartutako Madrilgo Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorraren (MHAPO) aldaketen bidez eman zion erantzuna 2018ko uztailean.

Aldaketa horiek “Plan Especial de Regulación del uso de servicios terciarios en la clase de Hospedaje” (PEH) izenpean egin zuten, hau da, MHAPOa hobetzeko sistema baliatuz. PEH ez da bereziki luzea, 13 orrialdez eta 6 artikuluz osatuta baitago, baina udaletxeak etxebizitza turistikoen alorrean sortu duen lehen araua da.

Lehen artikuluan helburu eta eremua zehazten ditu. Helburu nagusia, 1.1 artikuluan agertzen den moduan, honako hau da:

“El objeto del presente Plan Especial es preservar del uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, mediante una nueva regulación de usos compatibles y autorizables, limitando al máximo la expulsión del uso residencial de carácter permanente y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje destinado a proporcionar alojamiento temporal.” (Plan Especial de Regulación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje, 2018)

Hurrengo azpi-artikuluak, 1.2 eta 1.3 honako mapa hau sortzen dute, hiria hiru zonetan zatituz eta bakoitzean arautegi espezifiko bat sortuz.

5. artikulua etxebizitzetan ematen diren erabilpenen araberako sailkapenaz mintzo da, honetarako MHAPOaren 7.2.3, 7.2.7 eta 7.2.8 artikulua erabiltzen ditu. Hots, MHAPOaren definizioak baliatzen ditu PEH egiteko. Artikulu honek erabilpenaren arabera bost modutara sailkatzen ditu etxebizitzak:

a)*Erabilpen kualifikatuak*: Zoruaren helmuga urbanistikoa betetzen duten etxebizitzak lirateke, MHAPOak hala kalifikatutako zoruan egonik.

b)*Erabilpen bateragarria*: Erabilpen kualifikatuaren menpe dauden erabilpenak dira, batzuetan erabilera hori laguntzen dutenak eta beste batzuetan bateratu egiten dutenak. Hau da, dentista kontsulta bat etxebizitzarako eremu batean bateragarria litzateke.

c)*Baimendu daitekeen erabilpena*: Aparteko Plan baten bidez onartu litezkeen erabilpenak lirateke. Sortuko litzatekeen plan horrek, besteak beste, erabilpenak urbanismoan izango lukeen bideragarritasuna eta ikerketa sektorialaz osatua egon beharko litzateke. Gainera Aparteko Planak sektore osoari aplikatu ahalko lioke araua edo soilik zona batzuetan. Adibide posible bat taberna edo diskoteka bat jartzea litzateke edota etxebizitza turistikoen kasua..

d)*Erabilpen probisionalak*: Denbora tarte baterako onartutako erabilpenak, batik bat herri-lanekin erlazionatutako kasuak sartuko lirateke definizio honetan.

e)*Debekatutako erabilpenak*: MHAPOak edo beste ordenantza partikularrak guztiz debekatzen dituzten erabilerak lirateke. Jadanik martxan baleude onartu egingo lirateke baina ezin berritu ezta jabeez aldatu.

Definizio hauez gain, 5.2 azpi-artikuluaren PEHk beste lau definizio berri sortzen ditu:

- 1.- Gaur egungo erabilpena: Lizentzia urbanistikoa duen ezarritako erabilpena.
- 2.- Bizitoki erabilpena duen eraikina: Bizileku erabilpena duen eraikina edozein klase edo babes erregimenekin.
- 3.- Bizitoki ez den erabilpena duen eraikina: Aurreko betekizuna betetzen ez duten eraikinak.
- 4.- Sarbide independente: Bizileku erabilpena duen eraikin bat izanik, etxebizitzaren elementuak ustiatu gabe, sarbidea duten lokalak.

Ondoren, 6. artikuluan PEHk etxebizitza turistikoetarako sortzen dituen murrizketak zehazten dira. 6. artikulua bi azpi-artikuluetan banatzen da, eraikuntza osoan ostatuak sortzeko baliatuko balitz edo soilik eraikuntzaren zati batean jarriko balira apartamentu turistikoak.

6.1 artikulua, eraikuntza osoaren kasuan, zona bakoitzak bere arautegia du, guk ondorengo taulan laburtu dugu:

4. taula: Etxebizitza turistikoen baimentzea Madrilen, eraikuntza osoan

Partzela Mota	Eraikuntza mota	Erabilera mota	A zona	B zona	C zona
Ez-Bizitoki			HAPO	HAPO	HAPO
Bizitoki	Ez-bizitoki	A	BAI ²	BAI ²	BAI ¹
		B	BAI ²	BAI ¹	BAI ¹
		C	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		D	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		E	EZ	EZ	BAI ¹
	Bizitoki	A	EZ	EZ	BAI*
		B	EZ	BAI ²	BAI*
		C	BAI ²	BAI ²	BAI*
		D	BAI ¹	BAI ¹	BAI*
		E	EZ	EZ	BAI*
	Babes berezia			BAI	BAI

¹: Erabilera alterniboan

*Hirugarren mailako ejearen arabera 1 edo 2 erabilera

2: Baimendu daitekeen erabilpena

Iturria: Egileak egin BOCM (2018) 6.1 artikuluan oinarrituta

Taulatik atera dezakegun ondorio argiena, C zonan dagoen erraztasuna ostatugintza jarduketa bat jartzeko. Baita ere, aipagarria da ez-bizitokiak diren eraikinetan dagoen erraztasuna baimena lortzeko, hori dela eta, azken urteotan hainbat eraikin hotel bilakatu dira (adibidez Telefonikako eraikina). Azkenik, ezin dugu aipatu gabe utzi artikulua honek bizitokiak diren etxebizitzetan dagoen debekua, bereziki A zonan.

6.2 artikuluan, eraikuntzaren zati batean bada, zona bakoitzak bere arautegia du ere, baina baimena beti ere erabilera alternatibopean egiten da. Lehen egin moduan araudia honako taulan laburtu dugu:

5. taula: Etxebizitza turistikoen baimentzea Madrilen, eraikuntza zati batean

Partzela Mota	Eraikuntza mota	Erabilera mota	A zona	B zona	C zona
Ez-Bizitoki			HAPO	HAPO	HAPO
Bizitoki	Ez-bizitoki	A	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		B	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		C	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		D	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
		E	BAI ¹	BAI ¹	BAI ¹
	Bizitoki	A	BAI ³	BAI ³	BAI ²
		B	BAI ³	BAI ²	BAI ²
		C	BAI ²	BAI ²	BAI ²
		D	BAI ²	BAI ²	BAI ²
		E	EZ	EZ	BAI ²

1.- Sarbide independenterik gabe

2.- Sarbide independentearekin

3.- Beheko solairua eta sarbidearekin

Iturria: Egileak egin BOCM (2018) 6.2 artikuluan oinarrituta

Taulari erreparatuz, esan genezake erraza dela baimen bat lortzea etxebizitza turistiko bat jartzeko. Hala ere, erratuak egongo ginateke horrelako analisi bat egingo bagenu, etxebizitza gutxi baitaude sarbide independentearekin. Beraz, nahiko lege murriztailea dela esan dezakegu A zonan gutxienez. Baina artikulatuak bide bat zabaltzen die inbertsoreei, behe solairuak (lehen tabernak edo komertzioak zeuden lekuetan) etxebizitza bihur daitezke, honela sarbide independentea izanik eta ia Madril osoan irekitzeko eskubidearekin.

Aparteko Planaren balorazioa

Ikusi dugun moduan Aparteko Plan honen helburu nagusia zonifikazio bat sortzea da turismoarekin erlazionatutako ostaturgintza osoan eta ez soilik etxebizitza turistikoetan. Turismoaren olatuari aurre egiteko modu sinple eta nahiko mugatua izan arren, marko teorikoan esan moduan berehalako erantzun bat da soilik.

Aparteko plana bera luzea izan ez arren nahiko konplikatu da, batez ere legegintza eta araugintzan arituak ez direnentzat. Konplikazioaren iturri nagusia Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorren egiten diolako erreferentzia da, hots, HAPOa nahiko termino orokorretan pentsatutako araua da bertan hirian zehar ematen diren jarduerak guztiak daudelako barneratuak, beraz Aparteko Plana egitean ez da definizio zehatzagoak egiten baizik eta aurretik zeudenak baliatzen dira.

Planak diagnosian zehar agertzen diren arazoak bakarrera mugatzen ditu, hots, diagnosian agertzen diren arazoei erredun bakarra topatzen die, turismo ostaturgintza kontzentrazioa. Geografia espazial horri aurre egiteko ez du hazkunde negatibo bat proposatzen baizik eta moratoria bat sortzen du lehen zonan ostaturgintza gehiago ez sortzeko. Honek jadanik daudenei monopolio-errenta baten sorrera eskaintzen die, azken finean eurek kudeatutako dutelako espazioa hainbat urteetan.

Etxebizitza turistikoen kasuan, alde batetik ostaturgintza erregularreko industriarekin alderatzen ditu, batek eta besteak dituzten beharrak eta sortzen dituzten eraginak kontuan hartu gabe. Gainera ez ditu kontrol mekanismoak zehazten ezta legea ez betetzeagatik egon daitezken zigorrak azaltzen. Aipagarria da Aparteko Planak etxebizitza turistikoen jabeak ez dituela sailkatzen (diagnosian egin moduan) eta beraz, hotel handi batek edo etxebizitza baten jabeak alokatzen duen logela ia maila berean jartzen ditu aparteko plan honek.

Arautegian zehar ikusten duguna da aparteko plan honek ez duela jarraibide luzeegirik, turismoaren industrian dauden jarduerak anitzak baitira eta ezin dira zaku berean ipini. Egia da, hala ere, Madrileko udalak ez duela turismoaren eskumenik beraz bere lana zaildu egiten da, baina aurrerago ikusiko ditugun tokiko legedien kasuetan posible da araugintza zabalagoa egitea. Nire ustez plan hau abiapuntu moduan ulertu behar dugu, batetik udalak dituen eskumen murrizteagatik eta bestetik turismoaren industriak berak eskatu duelako nolabaiteko diskriminazioak sortzea.

4.2 Bartzelona

Bartzelonako kasuan ere antzeko prozedura bat baliatu zuten araudia osatzeko. Aparteko Plan baten bidez egin zuten araua, hots, urbanismoko Plan Orokorrak baliatzen duen araugintza espezifikoko baterako plan bat osatu zuten ekonomiako sektore honentzat. “*Pla Especial Urbanistic per a la regulacio dels establiments d'Al·lotjament Turistic, albergs de joventut, residencies col·lectives d'al·lotjament temporal i habitatges d'us turistic a la ciutat de Barcelona*” -PEUAT (Bartzelonako Udala, 2017) izenpean onartu zen akordioa 2017ko urtarrilean, Martxoak 6an aplikatzen jarriaz. Madrileko planarekin konparatuz gero honako hau luzeagoa dugu (25 artikulua eta hainbat xedapen gehigarriekin) eta zabalagoa da aterpetxeak eta antzeko ostatuak ere barnebiltzen dituelako.

PEUATaren I. eta II. kapituluak xedapen orokorrak azpimarratzen ditu zortzi artikuluetan. Xedapen horien artean arauaren aplikazio eremua (Bartzelona osoa) zehazten da (1. art), zein marko legeletan kokatzen den araua (4. art) eta zein ekintzei egiten dien erreferentzia agertzen dira (2. art eta 4tik 8ra).

Azken honek, erabilpen hauek barnebiltzen ditu definizio zehatz hauekin:

a) Ostatu turistikorako establezimenduak: Bi azpi-talde ditu:

a.1) *Ostatuak*: Hotelak, ostatu eta pentsioak barnebiltzen ditu.

a.2) *Apartamentu turistikoak*: Eraikin osoak edo elkartuak, zeintzuetan esplotazio enpresarial berdinak euren zerbitzu turistikoak eskaintzen dituen.

b) Gazte-aterpetxeak: Gazteei ostatu, pasaleku edo ekintzak egiteko erabiltzen den instalazio oro. Kasu batzuetan ere familiak, helduak eta haur taldeak onartu ditzake.

c) Ikasle egoitza kolektiboak: Ikasleak modu orokor batean ostatu hartzen duten eraikina, izan publikoak edo pribatuak.

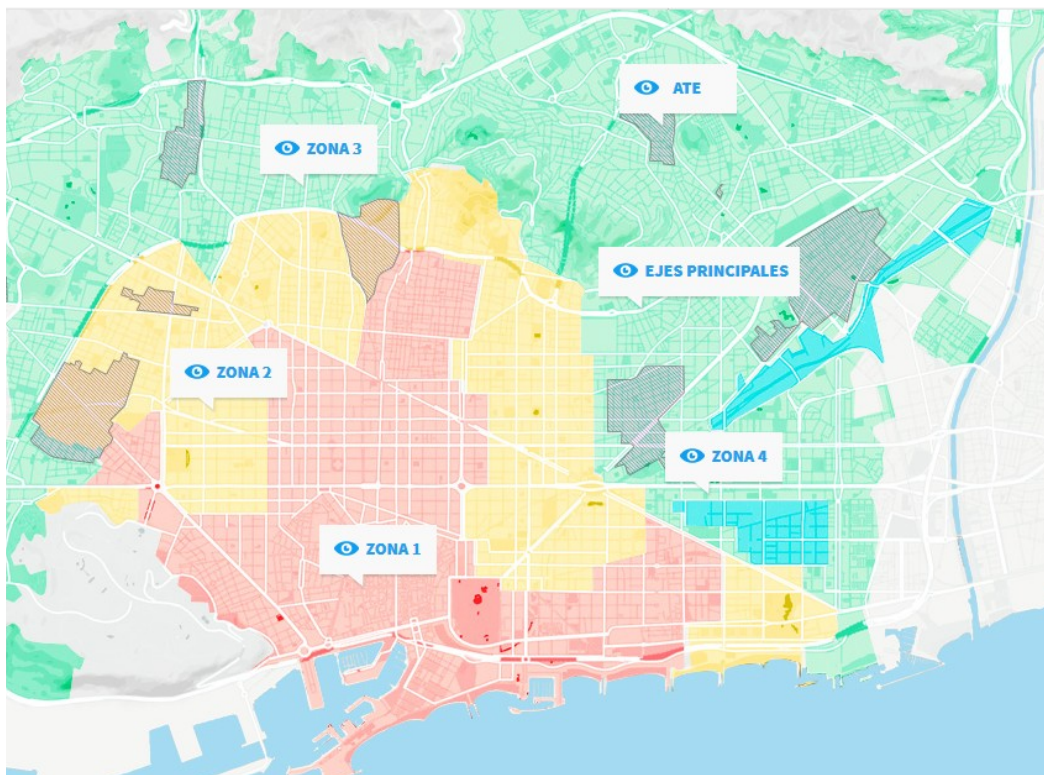
d) Etxebizitza turistikoak: Jabeak zuzen edo zeharkako modu batean hirugarren bati lagatzen dion etxebizitza, lagapen hori errepikakorra, kontraprestazio ekonomiko batekin eta aldi baterakoa izanik.

III. Kapituluak lehen hiru erabilpenei (ostatu turistikoak, gazte-aterpetxeak eta ikasle egoitza kolektiboak) inguruan dauden baldintza urbanistikoak zehazten ditu. Hiru establezimendu mota hauei dagokienez, baldintza aipagarrienak etxebizitza helmuga duten eraikinetan debekua eta

eraikin osoa erabili beharra izango lirateke. Horrez gain zonifikazio bat ere onartzen da, lau zonetan zatituz hiria:

- Lehen zona, erdialdea litzatekeena, txiki natural bezala zehazten da beraz ezingo litzateke inongo establezimendurik ireki eta jadanik daudenak ezingo lukete plazarik handitu.
- Bigarren zona, mantenu zona moduan definitzen da. Ezin da jadanik zehaztuta dagoen plaza gehiagorik sortu.
- Hirugarren zona, gelditutako handitze modura definitzen da eremua. Hau da, zehaztuta dagoen zenbaki bat gainditu gabe onartu egingo lirateke establezimenduak. 2. zonarekin desberdintasuna kuota horren kopuru handiagoa litzateke.
- Laugarren zona, garapen eremua bezala dago onartua, beraz bertan horrelako establezimenduak irekitzea onartua legoke (beti ere limite eta araudi batzuen barnean).

3. irudia :Bartzelonako zonifikazioa



Iturria: Bartzelonako PEUATaren web-orria <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistics/es/>

IV. Kapituluak etxebizitza turistikoari egiten die soilik erreferentzia, hau da, espezifikoki guri interesatzen zaizkigun establezimenduak hartzen ditu aintzat. Alderdi aipagarrienak 21. artikulua zehazten ditu, bertan etxebizitza turistikoak dagokion ordenantza munizipalean izen eman behar dutela, hots, establezimendu horiek alta eman behar dutela dagokion prozedura jarraituz.

22. artikuluan etxebizitza turistikoaren kokapenari eginiko baldintzak azaltzen dira:

- a) Establezimenduak altan egon beharko dute.
- b) Ezingo da etxebizitza erabilerara zuzenduta dagoen eraikinetan ireki ezta behe solairuetan ere.
- c) Erabilera Plan Orokorra onartua izan beharko du.
- d) Zonifikazioaren baldintzak (23. artikuluan) errespetatu beharko ditu.

23. artikulua honela zehazten ditu zonalde bakoitzeko baldintzak:

6. taula: Bartzelonako etxebizitza turistikoaren baimen baldintzak

Zona	Baimen berririk?	Nola?
1. ZONA	EZ	ZE1eko baja batek, baimen bat ZE3n
2. ZONA	Bai	Baja egonik
3. ZONA	Bai	ZE1, ZE2 , ZE3n baja egonik limite* bateraino
4. ZONA	Ez	
Ciutat Vella	Deshazkundera	Eraikinak bateratu

*Limitea: Zonaldeko etxebizitzaren %1,48a

Iturria: Egileak egina BOPB (2017), PEUAT legeko 23. artikuluan oinarrituta

Honez gain 23.6 azpiartikulua irekiera berri bakoitzeko eraikineko bizilagun edo jabeen %100ak onartu beharko luke erabilera aldaketa. Honek Guttentagek proposatutako araugintza pribatuaren aplikazio zuzena litzateke, eta bizilagunak araugintza prozesuaren barnean sartzen ditu bete-betean.

Azkenik 24 eta 25 artikuluek etxebizitza turistikoaren errolda baten sorreraz mintzo dira, honela etxebizitza hauek kontrolatzeko eta kudeatzeko aukerak zabalduz. Gainera xedapen iragankorretan eta gehigarrietan kontrol eta kudeaketa nola eramango den eta abar zehazten dira.

Balorazioa

Bartzelonako udalak eginiko arautegia zabalagoa dela esan genezake Madrilekoarekiko, batez ere diagnostik turismora gerturatzeko modua desberdina delako. Adibidetzat turismoaren des-hazkundera eginiko hautua genuke Bartzelonan, Madrilen aldiz hautua turismo sostengarri bat da.

Araugintzaren eremuaren barnean, ostatugintza desberdinen diskriminazioa genuke abiapuntutzat. Hau da, Madrileko kasuan ostatu forma guztiei arau bera aplikatzen zaie, Bartzelonan, aldiz, aterpetxe, etxebizitza turistiko, erresidentzia eta hotelen artean sailkapen bat osatzen du arauak euren artean egon daitezken desberdintasunak aintzat hartzeko asmoz.

Madrileko kasuan bezala zonifikazio bat abiarazten du Aparteko Planak, hiria 4 eremuetan zatituz. Bien helburua berdina bada ere, turismoaren kontzentrazio espaziala saihestea, desberdintasun nagusi bat dute. Bartzelonako kasuan, lehen zonan moratoria bat aplikatzeaz gain ostatuen itxiera edo murrizketa bilatzen du legeak, honela turista kopurua jaisteko asmoa erakutsiz.

Elementu positibo modura ere erroldaren sorkuntza aipatu genezake, jakinik etxebizitza turistikoak kontrolatzeko dauden arazoei aurre egiteko. Errolda publiko eta ireki batek biztanleria eta batez ere bizilagunak hirigintza prozesuan sartzen ditu, bide batez kontrola erraztuz.

Hala ere, Aparteko Plan honek hainbat zulo edo hutsune uzten ditu eta horiek berrikustea beharrezkotzat dut:

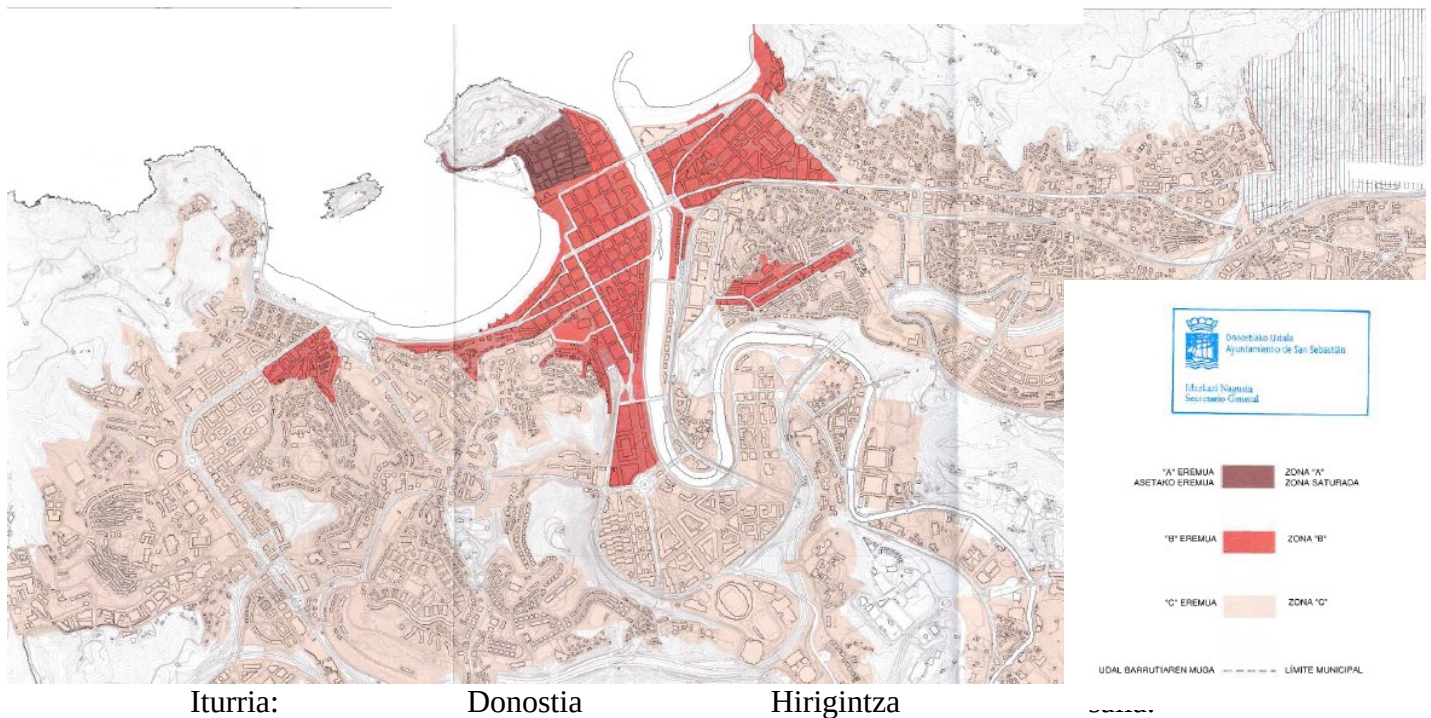
- Zonifikazio bat egiteak monopolio-errenten sorrera dakar atxikiturik, bertan daudenak legalizatu egiten dituzulako eta haiei espazioa “pribatizatu”. Erreza ez bada ere, eta jakinik zonifikazio batek izan ditzakeen onurak, uste dut behin betiko lizentziak ematetik udalek honelako kasuetan lizentzia tenporalak eman beharko lituzketela, honela monopolio-errentak modu batean mugatuz.
- Etxebizitza turistikoen eskaintzaren barnean ez dago diskriminaziorik, hots, Javier Gilek egindako sailkapena ez dute kontuan hartzen eta jabe profesionalak eta ez-profesionalak zaku berean sartzen ditu, bi formatuek sortzen dituzten eraginak desberdindu gabe. Honi aurre egiteko hainbat modu leudeke, baina egun-muga jartzea ikusten dut mekanismorik sinpleena, hainbat lekutan egin den moduan (San Frantzisko, Amsterdam...).

4.3 Donostia

Donostiako kasuan beste bi udalen moduan urbanismo bidez egin dute etxebizitza-turistikoak erregulatzeko arauak. Kasu honetan ordenantza baten bidez egin da, eta ez Aparteko Plan bat baliatuz Madril eta Bartzelonaren antzera. “*Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxe bizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza*” izenpean onartu zen 22 artikuluz osatutako ordenantza 2018ko Martxoaren 1ean. (Donostiako Udala, 2018).

Lehen orrialdeetan zioen azalpena ageri zaigu, bertan Donostiak izan duen turismo datuen igoeraz hitz egiten da batez ere ETAREN jardunaren etetearen ostean. Onartutako legearen aburuz gatazka horrek Donostia ez zuen bere garapen turistikoa maximoetan garatzen uzten, beraz, terrorismoaren etetearekin batera eta munduko fenomeno jarraiki turismoa modu esponentzial batean igo da Gipuzkoako hiriburuan. Beste hainbat lekuen moduan igoera horrek turismoaren baitan zeuden ekintza komertzialen areagotzea ekarri du, besteak beste etxebizitza turistikoaren kasua litzateke. Jarduera horiek Plan Orokorreko Hirigintza Arauan jasoak izan arren ordenantza espezifikoko baten beharra zehazten da zioan, batez ere jarduera horrek bete behar dituen arau urbanistikoak eta zonifikazioa gehiago sakonduz.

4.irudia:Donostiako zonifikazioa



<https://www.donostia.eus/ataria/documents/7597897/7602748/planos.pdf/2>

Zioen azalpenaren ostean artikuluak dauzkagu. Lehenak ordenantzaren helburua markatzen du, lehen esan moduan Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzea izanik helburua. Baita ere zehazten da soilik bizitegi eraikinetan aplikatuko dela ordenantza hau, debekatua egonik beste motatako eraikinetan etxebizitza turistikoak egotea.

2. artikuluak marko legalari egiten dio erreferentzia, hots, zein legedipean garatzen den arau berri hau.

3. artikuluak ordenantza aplikatzeko esparru materiala zehazten du, hau etxebizitza turistikoen erabilera duten bizitegiak dira, honek kanpoan uzten du sarbide independentea duten etxebizitzak edo eraikin osoa helburu horietara bideratzen den eraikuntza oro. 4. eta 5. etxebizitza eta logela turistikoen kontzeptua definitzen du:

-Logela turistikoa: Ohiko etxebizitzaren (bertan izenpetua dagoen pertsonaren bizilekuaren) zati baten lagapena da, hirugarren pertsona batek lagapen horren truke ordain ekonomiko bat ematean berehala erabiltzeko. Etxebizitzak jantokia, komuna, logela bikoitza eta esekileku bat izan beharko du eta turismora bideratutako zonak ezingo du etxebizitzaren erdia baino gehiago izan 125m² limitearekin.

-Etxebizitza turistikoa: ordenantza definitzen dena: *“hirigintza erabileraz bestelako hirigintza erabilera bat da, bizitegi eraikin batean kokatutako higiezin bat (a lursaila) pertsonak ostatzeko jarduera gauzatzeko erabiltzean datzana, higiezin hori osorik eta aldi baterako lagaz, ordain ekonomiko baten truke”*

Hurrengo artikuluek ordenantzak dituen dokumentuak zehazten ditu, baita ustezko erabilera turistikoa definitzeko prozedura ere agertzen da.

Bigarren eta hirugarren kapituluek etxebizitza turistikoek jasango duten arauak zehazten dituzte, hots, zein betekizun behar dituzten lizentzia lortzeko eta hiriko zein zonetan lortu dezaketen lizentzia hori.

11. artikuluak baldintza orokorrak zehazten ditu bost azpi-artikulu bidez. Lehenak bizitegi eraikinak etxebizitza modura erabiltzeko lehentasuna zehazten du. Bigarren azpi-artikuluak etxebizitza turistikoak soilik bizitegi eraikinetan ireki daitezkeela dio. Hirugarrenak eta laugarrenak etxebizitzak eta eraikinak bizigarritasun baldintzak bete behar direla gogorarazten du, hala nola sarbideak, suteen aurkako babesak etab. Azkenik, bosgarren azpi-artikuluak debekatu egiten du etxebizitza turistikoen irekiera babes ofizialetako etxebizitzetan.

12. artikulutik 17.eraingo zonifikazioan inguruko xehetasunak agertzen dira. Hiria hiru zonetan sailkatzen da sailkapen horiek aldatzeko aukera utziaz.

-*A zona (Zona aseak)*: Erabat debekatua geratzen da etxebizitza turistikoak ezartzea. Ordenantza honen aurretik baimena lortu zuten higiezinak ez dute ordenazio honen eraginik pairatuko.

-*B zona*: Hiru irizpide aipatzen dira erabilera baimentzeko:

1.- Beheko solairua bada.

2.- Lehen solairuan 250 m² baino txikiagoa bada.

3.- Lizentzia bat onartuko da eraikineko, lehen solairutik gorako bizitokietan. Beti ere etxebizitza turistikorik ez badago eraikinean eta 250 m² baino txikiago izanik.

Beste lizentzia bat onartuko litzateke 6 solairu berri bakoitzeko.

-*C zona*: Edozein solairuetan baimenduko da etxebizitza turistikoaren ezartzea, gehienez bi etxebizitza onartuz lehen zazpi solairuetan eta beste bi sei solairu berri bakoitzeko.

Azken bost artikuluetan lizentzia edo baimena lortzeko prozeduraz mintzo da ordenantza, besteak beste komunikatzeko bideak, bete beharreko betekizunak etab. Baita ere lizentzia gabe operatzeak izango lukeen santzioak eta santzio horien legeak zehazten dira. Azkenik, lehen xedapen gehigarrian etxebizitza turistikoen errolda baten irekiera aipatzen da, udalak kudeatuko duena datu-baseen legeak betez.

Balorazioa

Plan honen helburua zonifikazio bat sortzea izanik etxebizitza turistikoen kasurako esan genezake helburua ondo betetzen duela. Are eta gehiago, errolda baten sorrera ere zehazten da arauan zehar, beraz helburuak betetzen dira.

Hala ere, arau nahiko lausoa dela esan dezakegu. Lehenik eta behin, beste bien kasuekin konparatuz, soilik etxebizitza turistikoei jartzen dizkie mugak. Hau da, espresuki ostatugintza mota hori arautzen da, turismoak dituen hainbat forma eta moduak aintzat hartu gabe. Honekin ikustarazten dena, modu batean behintzat, marketing arau bat dela, helburua etxebizitza turistikoek duten fama txarraz babesteko eginga baina turismo eredia kontuan hartu gabe.

Gainera, arau honek faktuzko legalizazio bat ekarri du. 2010eko Plan Orokorrak jarritako mugak eta neurriak ez dira betetzen, baina aparteko plan honetan neurriak aldatuak daude.. Beraz, aurretik ekintza komertzialaren lizentzia zuten etxebizitza turistiko “ilegalak” legalizatzeko aukera izan dute ordenantza berria bete gabe.

Bartzelonako legediak duen beste arau bat ere ez du sartzen, bizilagunen komunitatearen baimenari buruzkoa. Bartzelonan lizentzia tramitatzeko bizilagunen baiezkoa derrigorrezkoa da, Donostiako kasuan, aldiz, ez dago horrelako beharrik.

Azkenik, Bartzelona eta Madrileko kasuan bezala bi hutsune nagusiak errepikatzen dira araudi honetan:

- Batetik, monopolio-errenten sorrera zonifikazioa dela eta, betirako lizentziak eta gune batean instalatzen den moratoriak honako efektua sortzen du.
- Bestetik, etxebizitza turistikoen jabeen artean ez dago desberdintasunik, ekintza profesionalak eta gainsaria behar edo nahi duten jabeak berdintzatuz.

5. Ondorioak

Egindako analisitik hiru ondorio-multzo bateratu ditzakegu: alde batetik, hirien arteko kontsentsuak edo puntu amankomunak ditugu; beste alde batetik, eginiko araugintzetan eta ikerketa teorikoaren artean aurkitzen diren hutsuneak ere multzokatu daitezke; eta azkenik onartutako arau hauen testuingurua aipagarria da ere.

Aztertutako hiru kasuetan antzekotasun nabarmenenak hauek dira:

1.- *Zonifikazioa*: Hiru hirietan zonifikazioaren aldeko hautua egin dute, gehienetan zona horietan aurretik zegoen errealitatea onartzuz, baina egoeraren areagotzea mugatuz. Araugintza mota horrekin ikusten duguna da etxebizitza turistikoen efektua batik bat hirigune konkretu batzuetan gertatzen dela, eta ez hiri osoan. Hala ere honelako zonifikazioek hainbat arazo edo hutsune dituzte, eta askotan honelako araugintzak ez dira efektiboak eta marketing politikorako balio dute soilik, batez ere aurretik zegoen errealitatea onartzen bada, Madrileko edo Donostiako kasuan bezala.

2.- *Etxebizitza turistikoak*: Hiru hirietan antzeko modu batera definitu dituzte etxebizitza turistikoak, eta diagnosi partekatu bat egin dute hiru kasuetan. Hots, etxebizitza turistikoak alokairu motzetan oinarritzen diren etxebizitzak direla, etxebizitza horiek alokairu erregularretik ateratakoak izanik. Ateratze horren arrazoiak batik bat ekonomikoak dira, hala ere, kasu batzuetan etxebizitza turistikoak iragartzeko plataformetan beste etxebizitza mota batzuk topa daitezke, hala nola, logela soilak edo etxebizitza turistiko partekatuak jabeekin. Azken bi mota hauen eraginak ezberdinak badira ere ez dira errealitate aipagarriena plataforma horietan (%10 inguru).

3.- *Hirigintza eta turismoa*: Turismoaren sektoreak pisu garrantzitsua du hiru hiri hauetan, BPGren zati handi bat ekintza honetatik dator eta. Beraz, hirigintza egiteko ardura dutenek bi ikuspuntu kontrajarri topatzen dira turismoarekin, batetik turismoa hobetzeko askatasuna eskatzen dutenak eta bestetik hiria bere originaltasunean bermatu nahi dutenak. Etxebizitza turistikoen kasua talka honen adibide bat da soilik, turismo ereduak hainbat ertz ditu eta. Hirietako botereek bi eredu hauen artean oreka bat bilatu behar dute, euren ideologia agerraraziz. Donostiako kasuan, EAJ eta PSEren arteko gobernuak, araugintza oso gai konkretu bati atxiki zaio, etxebizitza turistikoena, eta ez da turismoaren ereduko hausnarketa batean sartu. Beste modu batera esanda, Donostiako araua,

bere argi-ilunekin, ez dago txertatua turismoaren ereduaren aldaketa edo diagnosi batean. Bartzelonako kasuan, aldiz, turismoaren eraginak direla eta, araua turismo ereduaren osotasun batean kokatzen da, turismoaren deshazkundean hain zuzen ere. Madril erdibideko kasua litzateke, araugintzak turismoaren hainbat kasu aintzat hartu arren ez da turismo ereduaren inguruko ideia orokorrik isladatzen. Halaber, onartu behar da hiriek ez dutela turismoaren inguruko eskumenik, beraz, turismo ereduak ere ezin dituzte guztiz aldatu.

4.- *Araugintzak*: Hiru hiriek, aurretik aipatutako eskumen muga kontuan hartuaz, Aparteko Planen bidez egin dituzte arauak. Hau da, araugintzak Hirigintza Antolamenduko Plan Orokorraren eranskinak izan dira, beraz esan dezakegu HAPOak direla etxebizitza turistikoak erregulatzeko tresnarik zuzenenak. Hau dela eta Hirigintza departamentuek izugarritzko erantzukizuna dute berez euren sektore barnean kokatzen ez den gai bat arautzeko. Gainera, Donostiako kasuan gutxienez, Aparteko Planak aurretik zegoen araua aldatu egin du hein batean, diagnosian agertzen zenaren aurka joanez. Hots, ez da 2010. urtetik zegoen araua errespetatu, honela, hein batean, etxebizitza turistikoen jabe batzuk lagunduz ez baitute gaur egungo arautegia betetzen.

Aztertutako ondorio-multzoan hainbat hutsune edo eztabaida gai batzuk daudela ikusi dugu, bai araugintzan bertan baita etxebizitza turistikoen kontzeptualizazioan bertan ere. Orain hutsune horiek mugatzeko hainbat proposamen txertatuko ditut beste hainbat arauetan oinarrituta, adibidez:

1.- *Aldi baterako lizentziak*: Zonifikazioek dakarten moratoriak jadanik bertan dauden jarduera ekonomikoei monopolio-errentak sorrarazten dizkie, hauek ez dutelako itxi beharrik araudi berriak ez baitira atzeraeraginezkoak. Kasu honi aurre egiteko aldi baterako lizentzien baliagarritasuna azpimarratu nahi dut, honelako instrumentuek monopolio-errenta tarte hori murriztu egiten dutelako eta 3-5 urte pasa ondoren lizentziak berriro ere esleituko lirateke merkatuan egon nahi duten guztientzat. Egia da, honek esleipen horretarako borroka sorrarazi dezakeela eta gune horretako etxebizitza guztiak esleipen horien eske egotea, baina 3-5 urteko tartean lizentzia lortu ez duten etxebizitzak alokairuen merkatura bidera litezke horretarako politikak eginik. Alegia, aldi baterako lizentzien bidez merkatuan dauden eta sartu nahi duten artekoen lehiaketa bat egingo litzateke udaletxeak antolatua, horietako x zenbakiri lizentzia esleituz 3-5 urte bitarterako eta gainontzekoentzat alokairu merkatura bideratuko lirateke.

2.- *Egun-muga*: Arestian aipatu moduan etxebizitza turistikoen plataformetan hainbat jabe modalitate daude, eta hauen eragina ezberdina da. Javier Gilen desberdintasuna baliatuz bi multzo handi aipatuko genituzke, batetik “erresistenzia jabeak” (diru-sarrera hori hilabete bukaera iristeko behar duten jabeak) eta mozkin bilatzaileak. Bigarren hauen eraginak bortitzagoak izanik hauen kopurua jaitea izan beharko litzateke helburu, honetarako egun-muga jartzea aukera bat izan daiteke lehen multzoa galarazi gabe. Hainbat eredu daude baina 60 egunetako gau limitea jarriz ia astebururo alokatzea onartuko litzateke (lehen multzoko erabilera orokorra onartuz) edo uda garaian bi hilabeteko maximoa onartuko litzateke (bide batez alokairu erregularra onura ekonomiko gehiago sortuko duenaren posizioan utziaz). Hala ere nahiko zaila egiten da kontrol on bat eramatea, beraz, aplikazio zaila duen dispositiboa litzateke hau ez badago plataformaren laguntzarik.

3.- *Bizilagunak*: Bartzelonako araugintzak honen inguruko zeozer aipatu arren, bizilagunak garrantzi handiko aktoreak dira egoera honetan. Bizilagunek bi lanetan izan daitezke erabilgarri, batetik errolden etengabeko berritzea lortzeko, eta bestetik, lizentzia ematerakoan euren oniritzia jasotzeko. Bigarren lan honetarako lizentziak onartzeko prozeduretan txertatua egon beharko litzateke.

Onartutako arauak testuinguru instituzional eta sozial batzuetan kokatu behar ditugu gure analisia osatua izan dadin. Lanean zehar aipatu dugun moduan etxebizitza turistikoen jarduketa ekonomikoa kontrolatzea oso zaila, bide berriak topatzen baititu aurrera egiteko. Hori dela eta, argi izan behar dugu jarduketa honen araugintza bereziki zaila izango dela, batez ere informazio falta dagoelako, bai jarduketaren espezifikotasunagatik baita udalen eskumenengatik. Hori dela eta, hiru gai dira bereziki garrantzitsuak geroz eta araugintza hobe bat sortzeko:

a) *Baliabideak*: Administrazioek kontrol efektibo bat eman dadin, baliabide ekonomiko eta pertsonal jarri behar dituzte, gai honetan espezializatuak eta jardun hau izango dutena soilik.

b) *Zigorrak*: Araua sendoagoa izan dadin ere zigorrak ere baliatu litezke, beti ere lor daitezken onura ekonomikoetatik harago doazenean. Alegia, zigorra ekonomikoki kaltegarriagoa izanik lor litezkeen irabaziak baino.

c) *Administrazioen arteko lankidetzak*: Administrazioen arteko hartu emana berebizikoa da, aipatutako moduan etxebizitza turistikoen fenomenoak hainbat ertz dituelako eta horietako bakoitza eskumen ezberdinetan dago zehaztua. Espainiako kasuan autonomi erkidegoek dituzte turismoaren eskumenak, EAEn kasuan ogasunetik ere lagundu liteke kontrola hobetuz eta hiriek hirigintza

eskumenak dituzte. Bi edo hiru eskaletako administrazio estruktura honetan zailtasunak asko izan daitezke datuen arteko trukea egiteko, eta egoera honek araugintza ahuldu egin dezake.

Azkeneko ondorio moduan, azpimarratu behar dugu hirien eta plataformen arteko talka ez dela maila berean ematen, plataformek hirien arteko lehia sustatzen dutelako, Europar Batasuneko eta zenbait estatuetako goi mailako karguekin harremanak erabiltzen baitituzte. Hots, hiri soil bat AirBnb bezalako plataforma baten aurrean sor lezakeen elkarrizketa-mahaian botere-harreman oso desorekatuak egongo lirateke. Hori dela eta, hiriak eta hiritarrak derrigortuak daude hiriaren inguruko hausnarketa bat egitera, botere politiko eta sozialak bideratutako hirigintza bat edo botere ekonomikoak gidatutako baten artean erabakitzea. Turismoa orokorrean sektore oso garrantzitsua bihurtzen ari da mundu osoan eta sektore ekonomiko askoren moduan onurak dakartza, baina baita galerak ere, bi eragin arteko balantza eta oreka bilatu behar da beti ere guztion “*hirirako eskubidea*” bermatze bidean.

6. Bibliografia

- Bartzelonako Udala (2016). *Plan Estratégico de Turismo de Barcelona 2020*. [online] Bartzelona: Bartzelonako udala. Available at: https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/diagnosi_estrategica_v_1_esp.pdf [Accessed 25 May 2019].
- Bartzelonako Udala (2019). *PEUAT | Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico*. Retrieved from <http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allotjaments-turistic/es/>
- BOCM (2018). Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje. *Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, Madrid* (2018ko Abuztuaren 18a).
- Bono, É. (2003). Política de regulación económica. In J. M. Jordán Galduf, & I. Antuñano (Eds.), *Política económica : Fundamentos, objetivos e instrumentos* (pp. 85–112). Valencia, España: Tirant lo Blanch.
- BOPB (2017) Normativa Pla Especial Urbanistic per a la Regulació dels Establiments d'Allotjament Turistic, Albergs de Joventut, Residencies Col·lectives d'Allotjament Temporal i Habitatges d'Us Turistic a la Ciutat de Barcelona (PEUAT). *Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, Barcelona* (2017ko Martxoaren 6a).
- Cabrerizo, C. (2016). *La ciudad negocio*. Madrid, España: Cisma Editorial.
- Costes, L. (2011). Del " derecho a la ciudad" de Henri Lefebvre a la universalidad de la urbanización moderna. *Urban*, (2), 89-100.
- Cuadrado, J. R. et al. (2010). Tres cuestiones relevantes de teoría de la política económica. In J. R. Cuadrado (Ed.), *Política económica Elaboración, objetivos e instrumentos* (4ª ed., pp. 109–138). Madrid, España: Mc Graw Hill.

- D. Guttentag (2015) Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, *Current Issues in Tourism*, 18:12, 1192-1217.
- Donostiako udala (2017). *Ikerlan - Txosten Irekia, Donostian Etxebizitzak Turismo Bizitegi Moduan Erabiltzeari Buruz Eztataidatzekoa*. Donostia: Donostiako Udala.
- Donostiako udala (2019). *Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxe bizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza. Planoak*. Retrieved from <https://www.donostia.eus/ataria/documents/7597897/7602748/planos.pdf/2766e470-0cd2-4c38-821e-d08edc99a103>
- Fernandez Ordoñez, M. A. (2000). *La Competencia*. Madrid, España: Alianza Editorial.
- GAO (2018). Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxe bizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza. *Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala*, Donostia (2018ko Martxoaren 26a).
- Gil, J. (2017). *AirBnb y las transformaciones del neoliberalismo* en Aula Virtual Fundación de los Comunes. (2017ko Azaroaren 17). *Turistización, paisajes neoliberales y los efectos del AirBnB* [bideoa] hemendik aterea: https://www.youtube.com/watch?time_continue=3&v=T9UT69xuR2M
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'?. *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4-9.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España: Akal.
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de Geografía Norte Grande*, (58), 55-70.

- Jordán Galduf, J. M. (2003). Aspectos Básicos de la Pol. Economica. In J. M. Jordán Galduf, & I. Antuñano (Eds.), *Política económica : Fundamentos, objetivos e instrumentos* (pp. 21–47). Valencia, España: Tirant lo Blanch.
- Lab Montera (2017). *Efecto Airbnb en Donostia*. Retrieved from <https://lab.montera34.com/airbnb.v1.0/donostia/>
- Lefebvre, H. (1972). *Le droit a la ville suivi de l'Espace et politique*. París, Francia: Anthropos. Hemen aipatua: Costes, L. (2011). Del "derecho a la ciudad" de Henri Lefebvre a la universalidad de la urbanización moderna. *Urban*, (2), 89-100.
- Madrileko udala (2018). *Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la Clase de Hospedaje. Diagnóstico*. [online] Madril: Madrilgo udaletxea. Available at: https://www-2.munimadrid.es/fsdescargas/VISAE_WEBPUB/NTI/135-2018-00678/listado.htm# [Accessed 25 May 2019].
- Toboso, F. (2003). Niveles de Gobierno y coordinación de políticas económicas. In J. M. Jordán Galduf, & I. Antuñano (Eds.), *Política económica : Fundamentos, objetivos e instrumentos* (pp. 49–83). Valencia, España: Tirant lo Blanch.
- Turismoaren Munduko Erakundea (2005), *Datos Esenciales del Turismo*, 2005 Edition, UNWTO, Madrid.
- Turismoaren Munduko Erakundea (2018), *UNWTO Tourism Highlights*, 2018 Edition, UNWTO, Madrid.