

# **AIRBNB TRAS EL COVID 19 EN SAN SEBASTIÁN**

Facultad de economía y empresa Guipúzcoa

Autor: Oier Irizar Elustondo

Tutor: Imanol Mozo Carollo

CURSO 2021/2022

# ÍNDICE

<b>1. Introducción</b> .....	4
<b>2. Marco teórico</b> .....	6
2.1. Turismo en San Sebastián .....	6
2.2. Airbnb y los pisos turísticos .....	9
2.3. Regulación de los pisos turísticos en San Sebastián .....	12
2.4. Economía colaborativa .....	13
<b>3. Metodología</b> .....	17
<b>4. Análisis de datos</b> .....	19
4.1. Tipo de habitación .....	19
4.2. Cantidad de oferta .....	21
4.3. Oferta por barrios .....	22
4.4. Alquiler a corto/largo plazo .....	24
4.5. Precio medio por noche .....	25
4.6. Propiedad de los alojamientos .....	27
4.7. Disponibilidad 365 días .....	30
<b>5. Comparativa colaborativa</b> .....	32
<b>6. Conclusiones</b> .....	34
<b>7. Referencias</b> .....	40

## Índice de gráficos

Gráfico 1. Porcentaje de empleos por sector en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Fomento San Sebastián.....	7
Gráfico 2. Tipo de alojamiento Airbnb Donostia Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb .....	19
Gráfico 3. Número de Ofertas de Airbnb en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb.....	21
Gráfico 4. Ofertas Airbnb en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb2019 .....	22
Gráfico 5. Distribución de los alojamientos por zonas. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb .....	23
Gráfico 8. Disponibilidad media 365 días. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb .....	30

## Índice de tablas

Tabla 1. Tipo de alquiler. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb .....	24
Tabla 2. Top 10 anfitriones de Donostia. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb.....	28
Tabla 3. Anfitriones principales Donostia 2022. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb. ....	29

## 1. Introducción

En el año 2019, el Covid-19 afectó drásticamente a la totalidad de la población, a sus vidas y a la sociedad. La pandemia mundial paralizó completamente la economía e influyó en la mayor parte o los mercados, trayendo notables cambios en todos estos. A raíz de la pandemia, la sociedad ha sufrido muchos cambios y sus hábitos de consumo y de vida se han visto influenciados por las medidas y por los efectos de esta situación.

En nuestro caso, nos centraremos en cómo la pandemia ha influido en el sector del alquiler de alojamientos. Para ello, el trabajo tratará de estudiar la influencia que ha tenido el Covid19 en Airbnb en San Sebastián. Para tomar una referencia y poder profundizar, Airbnb será la plataforma bajo estudio, ya que es una de las plataformas líderes del sector.

El turismo es uno de los motores económicos de San Sebastián y los nuevos tiempos están trayendo nuevas formas de hospedaje y alojamiento a las ciudades. Airbnb es un claro ejemplo de los nuevos tiempos, al ser una plataforma que ha transformado el sector por completo.

El trabajo se centrará en explicar cómo era la situación de Airbnb en San Sebastián antes de la pandemia y estudiar cómo la pandemia ha influido en el sector y en la población. Los objetivos del trabajo serán principalmente estudiar los cambios que ha sufrido Airbnb y estudiar cuáles son las tendencias y evoluciones del sector en la capital guipuzcoana. Por otra parte, trataré de analizar las características de la oferta en el sector y la situación actual.

Además, trabajaremos el concepto de la economía colaborativa y profundizaremos en ello para sacar nuestras conclusiones con ayuda de los datos obtenidos. El objetivo será tener una visión clara sobre el antes, el desarrollo y la época posterior a la pandemia en San Sebastián y estudiar cuáles son las medidas que han podido influir en esta evolución.

Para ello dividiré el trabajo en dos partes; en la primera de ellas, en el marco teórico explicaré conceptos y pondré el trabajo en contexto. Comenzaré con la importancia que tiene el turismo en San Sebastián y por qué es tan importante en su economía. Después, me centraré en Airbnb tanto como empresa, como en concepto de economía colaborativa. Daré a conocer qué es Airbnb y cuáles son sus repercusiones en la población. Por último, para finalizar la parte teórica, explicaré que es una economía colaborativa y las diferentes definiciones dependiendo del autor. Además de observar las características en común de Airbnb con una de ellas.

Todo esto, nos ayudará a tener unos conceptos básicos para poder comprender el análisis posterior. Más adelante, una vez estemos en situados, empezaré con la parte empírica, en la que estudiaré diferentes datos pre pandémicos y actuales para poder llegar a diferentes conclusiones.

Para ello, utilizaré Inside Airbnb como principal plataforma para la obtención de datos, además de otras fuentes. Con ello, explicaré cuales son las características y tendencias del sector y cómo ha sido el cambio y las repercusiones del covid19 en Airbnb. Para profundizar en el tema, analizaré datos como tamaños de los apartamentos, propietarios, días de alquiler, zonas de la ciudad, precios entre otros para poder sacar unas conclusiones sobre el tema.

Para finalizar el trabajo, una vez trabajado con todos los datos, sacaré mis conclusiones finales sobre el tema y podremos observar cómo ha cambiado el sector y Airbnb tras el Covid19 desde una perspectiva más global. Para completar el estudio por completo, profundizaré sobre Airbnb como economía colaborativa y sus principales características en común y diferencias, basándonos en los datos más actuales.

## 2. Marco teórico

### 2.1. Turismo en San Sebastián

Donostia-San Sebastián es la capital de la provincia de Guipúzcoa. Se encuentra en el País vasco, en el norte de España y a tan solo 20 kilómetros de Francia. Su situación geográfica privilegiada la sitúa entre las montañas de Ulia, Urgull e Igueldo, a las orillas del mar cantábrico (IGN, 2022).

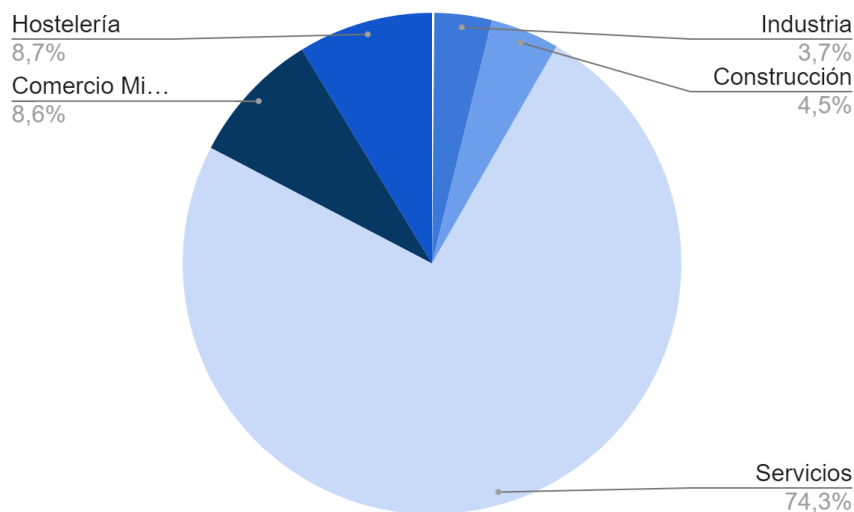
Actualmente, la ciudad de San Sebastián cuenta con 182.088 habitantes. Pero teniendo en cuenta la estrecha relación de la ciudad con los pueblos de su alrededor no estaría de más mencionar la comarca de San Sebastián. La comarca está formada por los siguientes 11 municipios: San Sebastián, Pasaia, Lezo, Rentería, Oiartzun, Astigarraga, Hernani, Urnieta, Andoain, Lasarte-Oria y Usurbil. Teniendo en cuenta toda la comarca, cuenta con 328.961 habitantes. (Eustat, 2021).



*Imagen 1. Barrios de San Sebastián Fuente: Ayuntamiento de Donostia (2022)*

San Sebastián se divide en 20 barrios en la actualidad; Aiete / Miramon, Altza, Amara / Morlans, Amara Berri, Antiguo, Añorga, Bidebieta, Centro, Egia, Gros, Ibaeta, Igeldo, Intxaurrenondo, Loiola, Martutene, Parte Zaharra, Riberas de Loiola, Txomin-Enea, Ulia, Zubieta. (Ayuntamiento Donostia, 2022). La división del peso del turismo es muy diferente dependiendo del barrio, cómo observaremos más adelante.

En cuanto a la economía, los servicios y el turismo son los principales motores de la ciudad. En San Sebastián de 97.664 empleos totales, 72.484 pertenecen al sector de los servicios. Además, el comercio minorista 8,6% y la hostelería juegan un papel fundamental en el desarrollo económico de la ciudad. (Fomento San Sebastián, 2020). Cómo podemos observar San Sebastián es una ciudad que tiene una estrecha relación con los servicios y el turismo, pero esta relación viene de lejos.



*Gráfico 1. Porcentaje de empleos por sector en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Fomento San Sebastián*

San Sebastián atrae cada año a miles de turistas de todo el mundo y es una de las ciudades turísticas más importantes de España. “La actividad turística de San Sebastián se remonta a la segunda mitad del s. XIX y concretamente a 1854, cuando definitivamente pasó a ser la capital administrativa de Guipúzcoa” (Seguro, C., 2016).

Desde entonces, la ciudad ha ido creciendo y la actividad turística no ha hecho más que crecer. Su situación geográfica le permite ser un lugar idílico para turistas tanto nacionales como internacionales. Se encuentra cerca de la frontera francesa, lo que atrae muchos turistas franceses. Además, a pesar de contar con un aeropuerto pequeño, tiene el aeropuerto de Bilbao y el de Biarritz relativamente cerca, lo que hace más fácil el acceso a la ciudad.

En el año 2021, San Sebastián acogió 1.074.157 pernoctaciones, además de los turistas de tránsito. Una cifra elevada pero lejos de las 1,524,664 pernoctaciones recibidas en el 2019,

antes de la pandemia mundial. El 2020, fue el año más duro para el turismo, debido al Covid-19 la cifra bajó a 594.511 (Eustat, 2021). Estos datos sirven para medir la cantidad de turistas que San Sebastián recibe.

La procedencia de estas pernoctaciones se divide entre turistas nacionales e internacionales. Entre los turistas nacionales, prevalecen los turistas de Madrid 7,37%, Cataluña 4,96%, C.A. de Euskadi 2,85%, Andalucía 1,76% y Aragón 1,58%. En cambio, de los internacionales destacan los turistas de Estados Unidos 6,64%, Francia 5,77%, Reino Unido 3,85% y Alemania 2,84%. (San Sebastián Turismo, 2019) Además de los turistas pernoctadores también tenemos que tener en cuenta que la ciudad recibe miles de turistas que no pernoctan y excursionistas. Entre estos, a destacar la presencia de turistas nacionales y franceses.

El paisaje, el entorno y la naturaleza son algunas de las principales razones por las que los turistas se deciden por San Sebastián. Pero, además de eso hay otros alicientes para visitar la ciudad. La gastronomía es una de las grandes razones para visitar la ciudad, de hecho el 91,5% de los pernoctadores reconoce disfrutar de la gastronomía a través de los pintxos. La gastronomía y la hostelería son pilares fundamentales del desarrollo de la ciudad. Es más, el 48,7% de los pernoctadores reconoce haber disfrutado de la gastronomía a través de la cocina tradicional vasca (San Sebastián Turismo, 2019). La alta cocina vasca, es mundialmente reconocida y la respaldan sus 19 estrellas Michelin (Michelin guide, 2021).

Aparte de la gastronomía los eventos culturales y los congresos atraen a miles de turistas cada año. Entre los eventos culturales destacan el Festival Internacional de Cine de San Sebastián o el Festival de Jazz de San Sebastián, festivales internacionales que atraen muchísimos turistas. Los eventos deportivos, son otro tipo de motivo común para visitar la ciudad. Los congresos, llevan una evolución creciente en la ciudad, en el 2019 se produjo una subida del 13,5% en el número de congresos celebrados en la ciudad respecto al ejercicio anterior. (San Sebastián Turismo, 2019). La época de pandemia para todo tipo de actividad social por completo, disminuyendo drásticamente el número de visitantes.

En cuanto al perfil del turista, la mayoría de los turistas son de clase social media, media alta. El gasto total por persona, incluyendo tanto los gastos realizados en origen como los realizados en San Sebastián fue de 1014€ en 2017 (Basque Tour, 2017).

El turismo de San Sebastián recibió un premio de la UNWTO en el año 2019, el premio de la gobernanza y la sostenibilidad turística. (UNWTO, 2019).



## 2.2. Airbnb y los pisos turísticos

“Airbnb surgió en 2008, cuando dos diseñadores que tenían espacio libre en su casa decidieron ponerlo a disposición de tres viajeros que buscaban un sitio para alojarse.” (Airbnb, 2022). La empresa comenzó en San Francisco, en Estados Unidos y con los años se ha ido expandiendo mundialmente. Los diseñadores decidieron comprar unas camas hinchables para poder aprovechar el espacio sobrante en el apartamento. De ahí viene, “‘Air bed and breakfast’. Cama de aire y desayuno. Airbnb.” (Álvarez, I. , 2016).

En la actualidad se ha convertido en la plataforma líder, en la que millones de anfitriones publican sus anuncios para poner sus casas, apartamentos o habitaciones a disposición de viajeros que busquen una forma más económica de hospedarse. Se trata de uno de los mayores ejemplos de la llamada economía colaborativa.

Airbnb es una plataforma digital y su objetivo es que los anfitriones (quienes disponen de una casa o un espacio en desuso), puedan entrar en contacto con los huéspedes (quienes tratan de buscar un alojamiento). De esta forma, Airbnb hace de intermediario entre ambos con el objetivo de que puedan llegar a un acuerdo que sea beneficioso para ambas partes. Una de las ventajas o cosas únicas que ofrece la plataforma es la interacción entre individuos en la que pueden compartir sus pasiones y su conocimiento sobre su localidad con los huéspedes. De esta forma, hace que para ellos el viaje se convierta en una experiencia auténtica en la que comparten la forma de vida de la gente local.

El uso de Airbnb es sencillo y los usuarios no deben pagar ninguna cuota para registrarse en la plataforma. Además, cada usuario tiene la opción de compartir su experiencia para poder hacer la plataforma más segura, veraz y popular.

La plataforma cuenta con una política contra la discriminación; “Su principal objetivo es lograr que todo el mundo pueda sentirse como en casa donde vaya, sin importar su procedencia o lo lejos que se encuentre de su hogar.” (Airbnb, 2022). Para ello cuentan con un protocolo con el objetivo de que nadie se sienta ofendido ni discriminado por la comunidad.

El fin de Airbnb es crear una plataforma en la que creen un valor añadido a la sociedad actual, en la que los individuos salgan favorecidos con el fin de ayudar a la sociedad. Al final, al hacer de intermediarios se reducen los costes de transacción y hacen que el hospedaje sea mucho más económico. Al reducir los costes de transacción, AirBnb contribuye a aumentar el volumen de transacciones y la riqueza de la Sociedad. (Alfaro J., 2016).

El modelo de negocio Airbnb determina un impacto económico que favorece a la ciudad, al turismo, a los negocios locales y a los hogares. (Fonseca Saldaña, R. R., & Estela Estela, A. H., 2020). Airbnb, permite a los huéspedes poder vivir una experiencia única y conocer la cultura local de primera mano. El hecho de alojarse en auténticos barrios de las ciudades y alejarse un poco del centro y de la turistificación permite a los usuarios de la plataforma adentrarse en la cultura local. El contacto con los locales, con los comercios y con la hostelería local y con la cultura permite una interacción entre usuarios que además de ser beneficiosa para ambos, también ayuda a la sociedad y a una distribución más igualitaria de la riqueza.

Airbnb siempre ha estado bajo el foco continuo de las críticas y alabanzas. Por lo tanto, no está de más explicar cuáles son las principales ventajas que nos ofrece la plataforma.

Airbnb se ha basado en la tecnología para crear una plataforma que nos ofrece una experiencia diferente y novedosa en el sector del hospedaje turístico. Entre sus principales beneficios podemos encontrar los siguientes:

1. La plataforma reduce los costes de transacción al hacer de intermediario (Alfaro J., 2016). Esto permite a los turistas poder bajar los costes del alojamiento y ampliar las posibilidades de sus destinos, pudiéndose permitir destinos cuyos precios serían inaccesibles en la forma tradicional de hospedaje.
2. El sistema de puntuación da credibilidad y confianza a los usuarios. Tanto los anfitriones, como los huéspedes obtienen una puntuación. Esto consigue crear una puntuación para cada oferta basada en la opinión de anteriores huéspedes, lo que ayuda al usuario a la hora de tomar una decisión. Además, en la mayoría de los casos los anfitriones tienen que aceptar la reserva de los posibles huéspedes, es aquí cuando la valoración de los huéspedes también toma importancia.
3. El compartir casa o apartamento con un local ofrece una experiencia única e inigualable. Airbnb ofrece la posibilidad de convivir con personas de diferentes nacionalidades, etnias y culturas y crea una vivencia única en torno a ello. La plataforma da la posibilidad de conocer otra cultura y otro país en profundidad, conociendo otras zonas de las ciudades que quizás no sean tan turísticas pero que cuentan con una esencia y encanto que las hace diferentes.

4. Su amplia oferta, ofrece a los clientes todo tipo de alojamiento, cosa que es muy valorada a la hora de elegir alojamiento. En Airbnb, los huéspedes pueden alojarse en una habitación, un apartamento, una casa o lo que mejor se adecue a sus necesidades. Además, puedes encontrar alojamiento para todo tipo de ocasión, pudiendo filtrar y elegir una estancia en la que admiten animales u otro tipo de requerimientos personales. Las opciones son infinitas; con baño privado, con piscina, con estacionamiento, con jardín, cocina compartida... Esto consigue un hospedaje mucho más familiar y personalizado según las necesidades de cada cual.
  
5. La oportunidad de conocer gente y socializar que te da la estancia es indudablemente una de las principales razones por la que muchos turistas se decantan por esta opción. La hospitalidad de un anfitrión no es comparable a ningún tipo de servicio que te pueda ofrecer ninguna cadena hotelera. La plataforma crea una convivencia entre iguales que enriquece a la sociedad y aporta su grano de arena a la evolución de la industria y del turismo.

Actualmente Airbnb ofrece más de 6 millones de propiedades en casi 190 países alrededor del mundo. (Matus, D., 2022). Sin embargo, las normativas existentes para los pisos turísticos a corto plazo no estaban preparadas para el rápido surgimiento de una plataforma impulsada por la tecnología como Airbnb. (Guttentag D., 2019)

Aguirre i Font, J. M. (2021) dice que a pesar de que el número de viviendas turísticas, sobre el total del parque construido, constituye aún un porcentaje ínfimo en el conjunto del Estado – 321.000 viviendas, que representan un 1,3 % del parque construido (INE, 2020)–, su incremento a lo largo de los últimos años ha vuelto a poner en el debate público la necesidad de regular su implantación.

### 2.3.Regulación de los pisos turísticos en San Sebastián

En San Sebastián diferentes regulaciones se han llevado a cabo en los últimos años con el fin de que el sector turístico “pueda convivir de forma equilibrada y sostenible en la ciudad” Eneko Goya (PNV).

San Sebastián fue de las primeras ciudades del estado en regular los alquileres de pisos turísticos. Entre las ciudades de la CAV San Sebastián fue la primera que implementó una normativa de regulación en el sector.

En los últimos años ha habido cambios en las normativas. En el 2017 el ayuntamiento aprobó una regulación que contaba con lo siguiente;

La regulación declara la Parte Vieja como zona saturada; el Centro, Gros y partes de Amara, Egia y el Antiguo como área de alta demanda, donde los pisos turísticos deberán estar en el primer piso sin exceder los 250 m<sup>2</sup> de actividades económicas por edificio. En el resto de la ciudad se levanta la norma del primer piso y las actividades económicas de un bloque podrán alcanzar hasta 350 m<sup>2</sup>. (Azurmendi E.,2018) (Ayuntamiento Donostia, 2017)

Tras la pandemia, el ayuntamiento está tratando de formalizar y regularizar todos los pisos turísticos de la ciudad.

Dado que el 43,9%de los pisos turísticos de la ciudad están por encima de la primera planta (Intziarte I. 2021), el ayuntamiento ha tratado de tomar medidas para legalizar la situación en los últimos años.

La última actualización del plan de ordenación urbana aprobada en abril del 2021 especifica lo siguiente sobre pisos turísticos ubicados en plantas superiores a la primera;

“Se permitirá una vivienda turística con acceso común al de las viviendas siempre que ninguna de las ubicadas por debajo esté destinada o se proyecte destinar a uso residencial, de manera que todas esas plantas deben estar destinadas a otro tipo de usos autorizados diversos al uso residencial y que su superficie útil sumada al resto de usos no residenciales en el edificio, con acceso común, sea igual o inferior a 250 metros cuadrados útiles en la totalidad del edificio m<sup>2</sup> (u). (Ayuntamiento Donostia, 2021)

La pandemia del Covid19 tuvo una repercusión directa sobre los pisos turísticos, ya que el cierre de fronteras y el confinamiento paralizaron completamente el sector. A medida que se ha ido recuperando la normalidad la situación se está recuperando poco a poco. aunque todavía estamos lejos de las cifras previas a la pandemia.

Los pisos de alquiler turístico y en este caso el Airbnb influyen en las subidas de precio del mercado residencial es por eso que cada vez se toman más medidas legislativas al respecto.

De acuerdo a un estudio realizado por (Etxezarreta, A.; Izagirre, J.; Morandeira, J.; Mozo, I., 2020) los alquileres turísticos están asociados a las subidas de precios del mercado residencial. De hecho, los barrios más afectados por el turismo han registrado un mayor aumento de los precios de los alquileres en los últimos años.

#### 2.4.Economía colaborativa

Está surgiendo toda una economía en torno al intercambio de bienes y servicios entre individuos en lugar de empresa a consumidor. Esto está redefiniendo las relaciones de mercado entre vendedores y compradores tradicionales, ampliando modelos de transacción y consumo, y afecta a los modelos de negocio y a los ecosistemas. (Owyang, J., Tran, C., & Silva, C., 2013)

Con la expresión “economía colaborativa” se hace referencia, por regla general, a los nuevos sistemas de producción y consumo de bienes y servicios surgidos a principios de este siglo gracias a las posibilidades ofrecidas por los avances de la tecnología de la información para intercambiar y compartir dichos bienes y/o servicios, que permiten reducir las asimetrías informativas y los costes de transacción que afectan a dichas actividades, a la vez que permiten incrementar la escala en que se llevan a cabo y realizarlas de forma diferente a la tradicional. (Alfonso, R., 2016)

Es una economía que se encuentra en auge en los últimos años. Los ejemplos más populares y exitosos de dicha economía a nivel global son Blablacar, Wallapop, Vinted o Airbnb entre otros.

Existe un cambio notable en la manera en la que se entiende el mercado. Cómo propone (Irigaray, J., 2022), en la economía colaborativa lo fundamental ya no es poseer los bienes, sino tener acceso a ellos para atender una necesidad específica y temporal.

Existen diferentes tipos de economías colaborativas tales como las mencionadas anteriormente, pero lo que todos tienen en común es que a través de la tecnología y unos Softwares avanzados han conseguido crear un intercambio de bienes o servicios entre individuos. Todas ellas, están revolucionando sectores como el del transporte, la moda, la gastronomía o el turismo.

Todos los impactos positivos de la economía colaborativa se basan en la capacidad ociosa del recurso, y en el hecho de que las personas ofrecen servicios utilizando recursos que poseen, pero cuyo valor de uso está temporalmente infrautilizado. (Sequera, J., & Gil, J., 2020)

Otros autores entienden que la economía colaborativa no puede incluir intercambio monetario.

Por ejemplo, de acuerdo con (Belk, R., 2014), la economía colaborativa consiste en que las personas coordinan la adquisición y distribución de un recurso a cambio de una tarifa u otra compensación. Al incluir otras compensaciones, la definición también abarca el trueque, el comercio y el intercambio, que implican dar y recibir una compensación no monetaria.

(Reinhold, S. & Dolnicar, S., 2021) argumentan que “incluso la más alineada de las definiciones (permitir a alguien usar o disfrutar de algo que uno posee, The Free Dictionary, 2020) asume implícitamente que la persona que posee el artículo que se comparte lo hace sin pagar”.

La economía colaborativa está estrechamente ligada a la sociedad, es una nueva forma de economía que tiene trascendencia en la población. Por ello, mencionaremos a continuación diversos impactos en la sociedad de las economías colaborativas;

1. Están surgiendo numerosos empleos y formas de trabajar novedosas.
2. La relación entre individuos crea una comunicación más directa. En la que ambas partes pueden negociar, con el fin de llegar a un acuerdo beneficioso para todas las partes implicadas.
3. La eliminación de terceras empresas consigue la reducción de los costes de las transacciones. Con esto se consigue que el precio de los bienes y servicios sea menor a la media marcada por el mercado usualmente.
4. Mayor “feedback” entre los compradores y los vendedores, la mayoría de las aplicaciones tecnológicas incluyen un apartado en que los usuarios pueden compartir su experiencia. Un alto grado de valoraciones positivas mejora la imagen y además da confianza a posibles futuros usuarios.

5. Flexibilidad horario para los vendedores, oportunidad para crear ingresos extra.
6. Al tratarse de bienes en desuso, crean una utilidad a algo que no contaba con ello, creando beneficios sociales y ambientales.
7. Amplían la oferta del mercado, creando nuevas oportunidades y una mayor elección a los consumidores.
8. En la mayoría de los casos, más allá del bien o del servicio, te ofrecen una experiencia única que no es posible encontrar de otra manera en el mercado.

A pesar de todas las ventajas y oportunidades que nos ofrece este mercado, también tiene sus desventajas y críticas. Algunos de los aspectos que han sido juzgados son los siguientes: al ser un intercambio totalmente tecnológico, este se limita al continuo uso y acceso a las tecnologías. Además, estos intercambios suelen crear incertidumbre y desprotección a los consumidores. En los últimos años, la mayoría de los casos exitosos de economías colaborativas han creado constantes controversias en sus sectores y muchas empresas han sido tachadas de crear una competencia desleal.

Por ejemplo, Blablacar, Uber y otras plataformas han creado diversos enfrentamientos en la sociedad y los antiguos componentes del sector del transporte, los taxistas, han creado mucha polémica al respecto. De la misma manera, plataformas como Airbnb han estado en el constante punto de mira del sector hotelero, que acusa a la plataforma de crear una competencia desleal y de perjudicar al sector. En Francia, en el 2018 los hoteleros denunciaron a la plataforma ante los tribunales, “la acusación de los hoteleros señala que Airbnb mantiene las ofertas sin registro a sabiendas de que carecen de éste” (León, A., 2018). Al ser una economía totalmente novedosa, la falta de legislación específica y la acelerada evolución de dichas plataformas ha creado mucha controversia.

Airbnb siempre ha sido uno de los principales ejemplos de una economía colaborativa. Por ello, es importante tener claro cuáles son las características que tiene en común Airbnb y también otros aspectos que alejan a la plataforma de una de ellas. En los últimos años, diversos estudios realizados en varias ciudades han concluido que varios aspectos y características, dejan hoy en día a la plataforma lejos de ser una economía colaborativa. Numerosos estudios han demostrado como muchos grupos inversores han utilizado la plataforma para sus propios intereses, pero han dejado atrás lo que supone una economía entre iguales.

(Sequera, J., & Gil, J., 2020) concluyen que Airbnb en Madrid está dominado por actores profesionales especializados en el negocio del alquiler de apartamentos en alquiler a corto plazo, cuya actividad no se ajusta a los principios de la economía colaborativa.

De acuerdo con (Sanz, R., 2017) (Sequera, J., & Gil, J., 2018), unas operaciones económicas pueden considerarse una economía colaborativa genuina (el arrendamiento de una habitación que forme parte de la vivienda habitual de la persona arrendadora) y otra parte, no (el arrendamiento de habitaciones fuera de la vivienda habitual, o de viviendas completas).

Por lo tanto, lo que en un principio empezó siendo una economía colaborativa se ha ido convirtiendo en una oportunidad de negocio explotada por profesionales del sector. De esta manera, muchos inversores han utilizado la plataforma para el bien individual dejando atrás las políticas y las características diferenciales que ofrece una plataforma que busca la riqueza de la sociedad. En la mayoría de los casos, ha dejado de ser una economía entre iguales, convirtiéndose en una otra manera más de alquiler a corto plazo.



### **3. Metodología**

Una vez introducido el marco teórico con el objetivo de entender el sector y tener una base para comprender la parte empírica que desarrollaremos en el siguiente apartado, es hora de profundizar en la metodología que utilizaremos para llevar a cabo el análisis posterior.

En este trabajo, con el objetivo de entender cuáles son los cambios que ha sufrido el sector, trabajamos con diversos datos que nos ayudarán a llegar a diferentes conclusiones. Para ello, utilizaré la plataforma Inside Airbnb, a través de ella, podré obtener una amplia variedad de datos que nos resultará de gran utilidad a la hora de sacar conclusiones. Inside Airbnb es una plataforma que nos proporciona datos sobre los alojamientos y las ofertas de Airbnb en muchas ciudades, con el fin de facilitar datos relevantes a los usuarios. En ella podemos encontrar datos de muchos países y ciudades, entre ellas San Sebastián.

De esta manera, utilizaremos estos datos para estudiar la manera en la que el Covid19 ha influido en la plataforma. Gracias a los datos ofrecidos, podremos analizar cuál ha sido la evolución y podremos observar cuales son los cambios sufridos por el sector y cuáles son las tendencias que prevalecen en la oferta. La manera en la que trabajaremos será la siguiente: Compararemos los datos previos a la pandemia, de la pandemia y los más recientes.

Para empezar, trabajaremos con los datos de marzo y de agosto del 2019, para ver las diferencias entre la época baja y la alta antes de la pandemia. Estos datos nos darán una visión de cómo era la oferta y cuáles eran las tendencias antes de que la pandemia afectase al sector.

Después, entraremos en los datos pandémicos (2020). Trabajaremos con los datos de los meses de marzo (comienzo de la pandemia y el confinamiento en España) y de diciembre, con el fin de poder ver cuáles fueron los datos de la plataforma en el periodo de recuperación progresivo que sufrió el sector del hospedaje. En estos meses, analizaremos los cambios tras las medidas de transición entre la cuarentena y las aperturas de las fronteras y la vuelta hacia la normalidad.

Por último, con la ayuda de los datos de marzo del 2022, podremos observar cual ha sido la evolución tras la pandemia y cuál es la situación actual.

A través del análisis de estos datos, observamos como la pandemia influyó drásticamente en el sector. Además de eso, nos dará la posibilidad de observar cómo está siendo la recuperación del sector y cuáles son las características principales de la demanda actual. No solo podremos estudiar los datos para ver la evolución, sino que tendremos la oportunidad de ver cuáles han

sido los cambios que ha sufrido la población en este proceso, y como los cambios en los hábitos de los consumidores pueden influir en una nueva demanda. El análisis de estos datos nos dará una imagen más clara de cuáles son las tendencias del sector, facilitándonos la comprensión de las conclusiones pertinentes.

Para llevar a cabo el análisis de datos, estudiaremos los datos más relevantes con el fin de conseguir observar los cambios sufridos en los últimos años. Para empezar, estudiaremos el tipo de apartamento oferta, dividiendo la oferta en pisos completos, habitaciones privadas, habitaciones compartida o habitaciones de hotel. Esta comparación, nos dará la oportunidad de ver hacia qué tipo de hospedaje se está desplazando la oferta del sector. Aparte del tipo de habitación ofertada, también dividiremos la oferta por los barrios de la ciudad, de esta manera tendremos una imagen de la distribución geográfica de la oferta y de su evolución. De esta manera podremos ver si la oferta se divide de manera compensada o si algunas zonas de la ciudad se encuentran saturadas de oferta. Además de eso, compararemos el precio medio de los pisos turísticos, para ver la evolución de estos.

Otro de los datos que estudiaremos será el tipo de alojamiento ofertada, pudiendo ver la tendencia del sector hacia un alojamiento en corto plazo o si cambiará hacia una oferta focalizada en el largo plazo. Otro parámetro a tener en cuenta será la propiedad de los pisos, de esta manera, podremos observar quienes son los dueños de las propiedades. Esto último, nos dará una información providencial de la profesionalización del sector. Además, podremos desarrollar propias conclusiones al comparar Airbnb con una economía colaborativa, como anteriormente hemos desarrollado en la parte teórica.

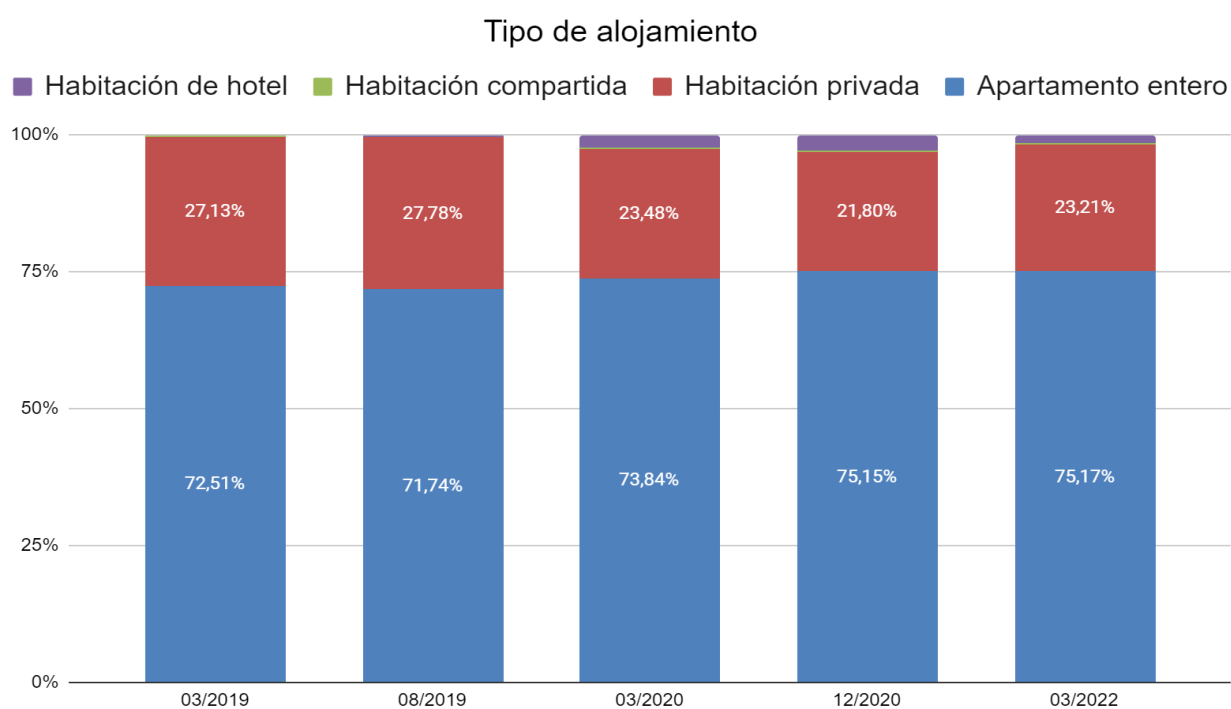
Por último, analizaremos las características en común y las diferencias de Airbnb con una economía colaborativa. Una vez conocemos que es y cuáles son las características de una economía colaborativa esto nos dará la oportunidad de sacar nuestras propias conclusiones al respecto. Para ello, trabajaremos con los datos anteriormente analizados, que no solo serán útiles para ver las consecuencias de la pandemia, sino que también no serán de gran utilidad para este análisis posterior.

Para concluir, el apartado de conclusiones nos facilitará un espacio en el que podremos argumentar nuestras propias conclusiones al respecto de lo anteriormente analizado, con el objetivo de facilitar la comprensión del trabajo y de plantear diferentes formas de entender los datos. Al finalizar, el objetivo es que el lector obtenga una visión clara y general de cómo ha sido la evolución de Airbnb en San Sebastián y de cómo ha cambiado tras la pandemia.

## 4. Análisis de datos

### 4.1. Tipo de habitación

En Airbnb, el huésped tiene diferentes opciones a la hora de elegir una habitación. En este apartado, dividiremos la oferta de San Sebastián en los diferentes tipos de habitaciones y observaremos las diferencias durante el periodo del estudio. Entre las opciones de oferta de la plataforma se diferencian: apartamentos enteros, habitaciones privadas, habitaciones compartidas y habitaciones de hotel. Estos últimos están disponibles desde el año 2018.



*Gráfico 2. Tipo de alojamiento Airbnb Donostia Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

En el (gráfico 2.), podemos observar como la gran mayoría de alojamientos ofertados se tratan de apartamentos enteros. En marzo del 2019, estos suponían un 72,51%, porcentaje que ha ido variando a través del tiempo, con una tendencia positiva. En la época pre-pandémica, podemos apreciar una ligera disminución en el porcentaje de los apartamentos enteros. Esto se debe a la entrada de habitaciones de hoteles en la oferta de la ciudad, dado que de marzo a agosto del 2019 la cantidad subió de 0 a 5. A pesar de ello, la pandemia ha tenido consecuencias directas en su oferta. Durante la pandemia, su oferta se vio aumentada y esta tendencia se ha mantenido

durante la transición a la época post-pandémica. Esta no hace más que aumentar su importancia y dejar un claro tipo de apartamento dominador en la oferta de la ciudad. Las medidas sanitarias y pandémicas y el miedo de la ciudadanía han tenido una repercusión en la demanda de los huéspedes. Por lo tanto, la tendencia de la oferta y la demanda se mueve hacia apartamentos enteros en los que los huéspedes no tienen contacto con los anfitriones.

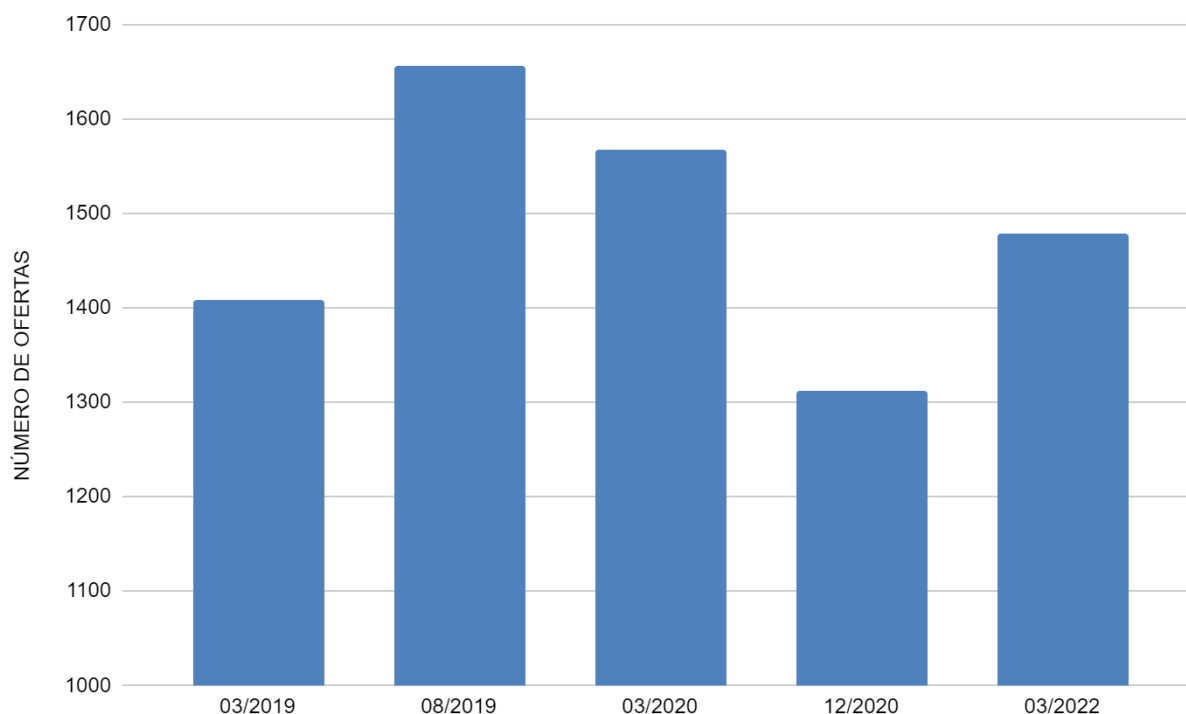
Por otro lado, las habitaciones privadas son la otra opción más ofertada con notable diferencia suponiendo un 27,13% de la oferta en el año 2019. En esta ocasión, vemos como la pandemia ha tenido una notable repercusión en su oferta dado que, a partir del comienzo de la pandemia en España, su oferta ha sufrido una notable bajada de alrededor de un 4% que se ha mantenido en el tiempo con leves alteraciones.

En el caso de las habitaciones de hotel, este tipo de oferta ha entrado a la plataforma en los últimos años y su evolución es positiva. A pesar de que en marzo del 2019 no se ofertaba ninguna habitación de hotel, durante el mismo periodo empezaron a aparecer las primeras habitaciones. Durante la pandemia, su oferta no hizo más que crecer llegando a ofertar 38 habitaciones en el 2020. Aun así, no ha seguido con su tendencia positiva y su oferta ha vuelto a disminuir tras la pandemia. Por lo que la oferta de hoteles en la plataforma no ha sido una amenaza para el resto de las ofertas a día de hoy y su tendencia se ha visto estancada tras la pandemia.

Por último, podemos apreciar que las habitaciones compartidas no tienen importancia en la ciudad y que, durante la pandemia, su situación ha continuado siendo similar.

## 4.2.Cantidad de oferta

La pandemia ha tenido una repercusión directa en el turismo y el hospedaje. Por ello, la cantidad de alojamientos ofertados en la ciudad ha sufrido numerosos cambios en los últimos años.



*Gráfico 3. Número de Ofertas de Airbnb en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

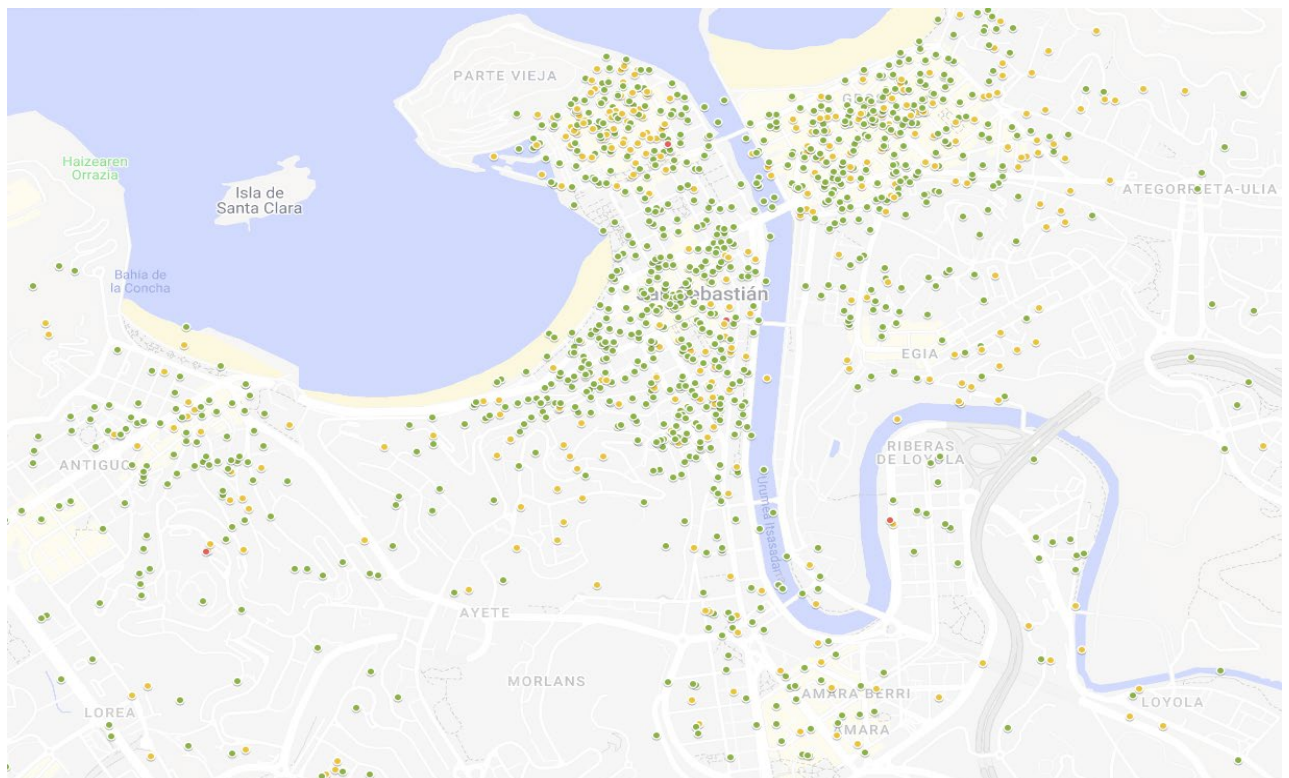
El número de alojamientos ofertados en marzo del año 2019 fue 1408 (gráfico 3.). Posteriormente, durante el año 2019 la oferta fue aumentando hasta alcanzar las 1656 ofertas en agosto del mismo ejercicio, siendo este su pico más alto. La temporada de verano atrae a muchos pernoctadores a la capital guipuzcoana por lo que la oferta en estos meses es superior a la de temporada baja.

En este caso, en el comienzo de la pandemia (marzo 2020) la cantidad ofertada comenzó a disminuirse por la incertidumbre y por la época del año. Pero la repercusión de la pandemia en la cantidad ofertada es muy drástica. En diciembre del 2020 la oferta llegó a ser solamente de 1312 alojamientos. Las medidas restrictivas de la pandemia y la situación tuvieron una notable influencia en el sector, que se vio duramente afectado en este periodo.

A pesar de ello, podemos observar cómo tras la pandemia la situación ha ido recuperándose. En marzo de 2022 la oferta llega a 1478 alojamientos, datos muy positivos para la plataforma después de una época de crisis. La tendencia de la oferta es muy positiva y la oferta de alojamientos está en un auge que se prevé que continuará en los próximos meses con la llegada de la temporada alta.

#### 4.3.Oferta por barrios

En este caso, dividiremos la oferta de la ciudad por los diferentes barrios y zonas de la ciudad. De esta manera, podremos analizar cómo es la distribución de los alojamientos y cuáles son las zonas de la ciudad con más cantidad de ofertas. Este apartado nos dará una oportunidad para poder comparar la oferta durante estos años y de ver cuáles son los barrios que más están creciendo y de cómo está evolucionando el reparto de ofertas por zonas. De la misma forma, veremos la diferencia entre el centro y el resto de la ciudad y podremos tener una imagen más clara sobre la distribución.

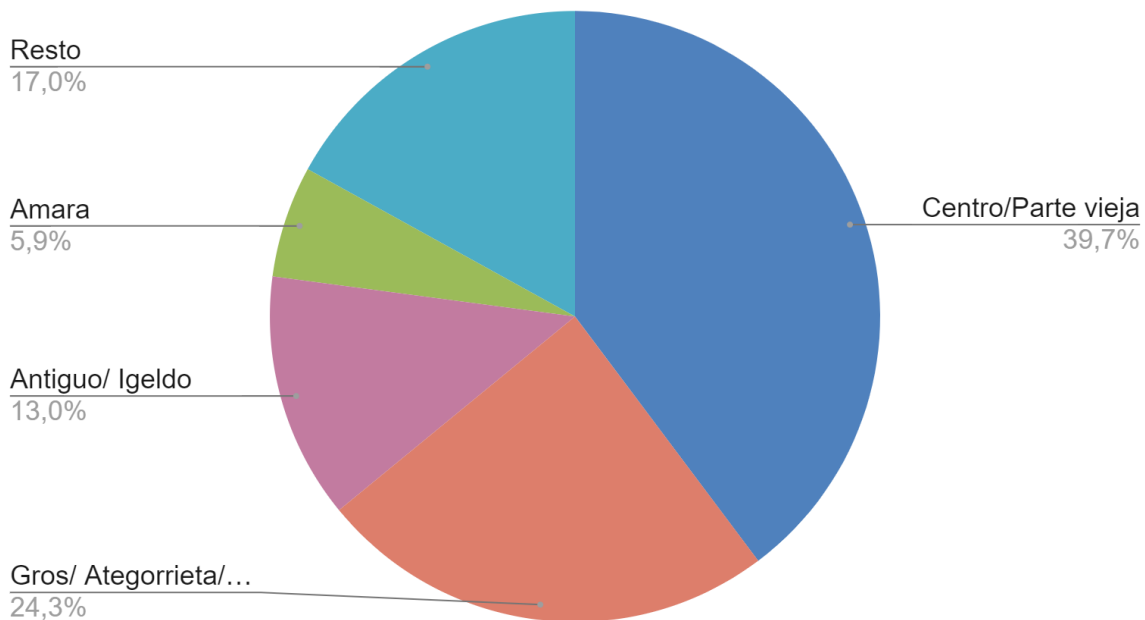


*Gráfico 4. Ofertas Airbnb en San Sebastián Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb2019*

## Pisos Airbnb Donostia

En la (gráfico 4.) vemos una imagen de cómo era la oferta en marzo de 2019. El mapa nos muestra claramente como la gran mayoría de la oferta de la ciudad se centra en la zona del centro, parte vieja y barrio de gros. En el mapa, los puntos verdes muestran alojamientos completos, los amarillos habitaciones privadas y los rojos habitaciones compartidas.

Distribución de los alojamientos por zonas (03/2019)



*Gráfico 5. Distribución de los alojamientos por zonas. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

En el (gráfico 5.) observamos esas diferencias de manera cuantitativa y no hacen más que reafirmar la desigualdad de la oferta. Podemos apreciar como la parte vieja y el centro focalizan el 39,7% de la oferta total, siendo una cantidad muy alta y desproporcionada. Por otra parte, el barrio de gros y sus inmediaciones acaparan el 24,3% de la oferta y la suma de esta pequeña zona de la ciudad acapara nada menos que dos tercios de la oferta total. Esta desigualdad, deja entrever que una gran parte de la oferta está ubicada en las zonas turísticas y sus huéspedes buscan una rentabilidad económica, dejando de lado la esencia de la plataforma.

#### 4.4. Alquiler a corto/largo plazo

Para estudiar el tipo de alquiler dominante en la ciudad, dividiremos los alquileres en dos grupos, los alquileres a corto plazo y los alquileres a largo plazo. Una oferta de alquiler centrada únicamente en el corto plazo puede traer aumentos desmesurados en los precios de los alquileres. Estos aumentos, repercuten directamente en los alquileres de largo plazo y a los ciudadanos, que se ven perjudicados por unos precios superiores a su poder adquisitivo.

En este caso utilizaremos las estancias mínimas para dividir la oferta en los dos grupos mencionados. Los alojamientos cuya estancia mínima sea superior a 28 días, la catalogamos como alquiler de largo plazo. Por otro lado, los alejamientos cuya estancia mínima sea inferior a 28 días la catalogamos como alquiler de corto plazo. De esta manera, podremos observar como el Covid-19 ha influido en dichos alquileres y cuál es la tendencia a seguir por el sector.

CORTO/LARGO PLAZO	Corto plazo (estancia mínima <28 noches)	%	Largo plazo (estancia mínima >28 noches)	%
03/2019	1360	96,59%	48	3,41 %
08/2019	1616	97,58%	40	2,42 %
03/2020	1536	98,02%	31	1,98 %
12/2020	1274	97,10%	38	2,90 %
03/2022	1422	96,21%	56	3,79 %

*Tabla 1. Tipo de alquiler. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

La (tabla 1.) nos da una clara imagen sobre la oferta de Airbnb en San Sebastián. La oferta de los alquileres en la plataforma está claramente dominada por la oferta a corto plazo cuyo porcentaje ha ido variando entre el 96 y el 98% en los últimos años. En marzo de 2019 el 96,59 % de los alquileres se trataban de alquileres a corto plazo y su tendencia era claramente positiva, llegando a un 98,02% en marzo del 2020. Podemos observar como la oferta a corto plazo dominaba prácticamente la totalidad de la oferta en la plataforma.

En este caso el Covid-19 ha tenido una directa y notable repercusión en la evolución de dichos alquileres. Desde marzo del 2020 (comienzo del confinamiento en España), su tendencia se ha transformado en negativa y la cantidad de alquileres a largo plazo no ha hecho más que crecer



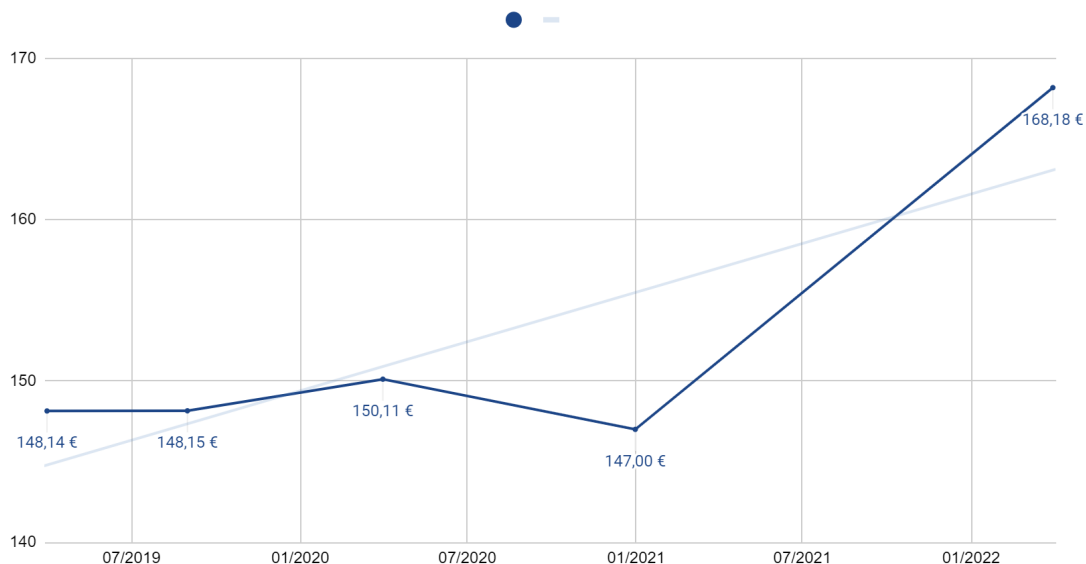
desde entonces. En la situación pandémica, el movimiento entre localidades y países se detuvo por completo y después su apertura ha sido progresiva. Esto ha podido influir directamente en el alquiler, dado que muchos anfitriones se han podido ver obligados a cambiar su oferta con el objetivo de encontrar unos huéspedes más estables en el tiempo y no depender tanto de los visitantes y de la temporalidad.

A raíz de la pandemia, los alquileres se han desplazado hacia el largo plazo y parece que esta tendencia se mantiene estable en el periodo de la transición y de la recuperación de dicha pandemia. Por lo tanto, podemos apreciar cómo el alquiler a largo plazo está creciendo notablemente en la ciudad, llegando al 3,79% de la demanda en marzo del 2022. A pesar de ello, todavía la oferta a corto plazo es la dominante en la actualidad y acapara prácticamente toda la oferta de la plataforma. Más adelante analizaremos cómo esta oferta puede repercutir en el bien de la sociedad y de los ciudadanos, teniendo en cuenta que este es uno de los objetivos principales que plantea la plataforma.

#### 4.5. Precio medio por noche

Los tiempos de pandemia y la demanda del mercado han traído diferentes fluctuaciones en el precio de los pisos. En este caso, utilizaremos el precio medio por noche para medir cómo ha evolucionado el precio.

Evolución del precio medio por noche de Airbnb en San Sebastián



*Gráfico 6. Evolución del precio medio por noche en San Sebastián. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb.*

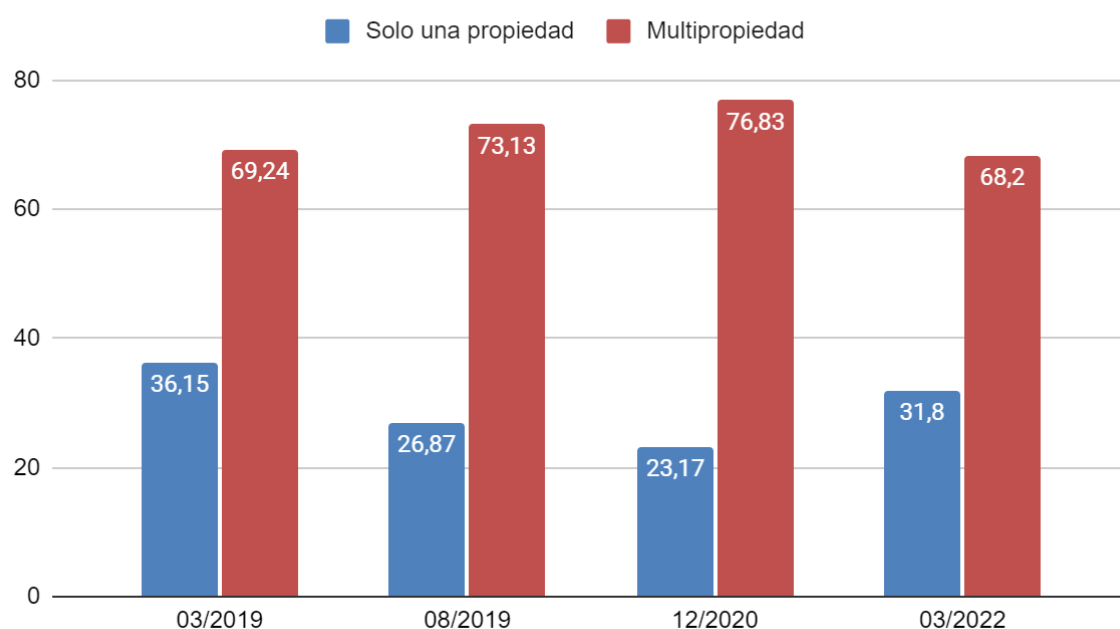
Antes de la pandemia, en marzo de 2019, el precio medio por noche se encontraba en 148,14€. Este precio se mantuvo durante el transcurso de este año y tuvo una tendencia ligeramente positiva, que se acentuó más durante los próximos meses, llegando a los 150,11€ en marzo de 2020. Fue entonces cuando comenzó la pandemia y esta influye directamente en los precios de los alquileres de estos alojamientos. Podemos observar en el (gráfico 6.) que los precios bajaron hasta los 147 € de media por noche a finales del año 2020. La pandemia, sus medidas y la incertidumbre creada en la ciudadanía pueden ser algunos de los causantes de este descenso. Dado a la bajada en la demanda y en los alquileres estos se podrían haber visto obligados a reducir sus precios para seguir siendo competitivos.

Después de esta transición, vemos como la tendencia de los precios medios por noche sube drásticamente en el próximo periodo. Esto es un reflejo de la recuperación en el sector del alquiler de alojamientos. Tras la pandemia, el precio del alquiler está continuando con la tendencia que traía en los ejercicios anteriores a ella. De este modo, podemos ver que la tendencia del precio medio por noche es positiva en los últimos tiempos, al igual que el número de ofertas como podemos observar en el apartado anterior. Estos datos, pueden ser reflejo de recuperación y de auge de este tipo de alquiler ante los medios más tradicionales.

#### 4.6. Propiedad de los alojamientos

En Airbnb podemos apreciar notables diferencias en las ofertas de los anfitriones. Airbnb busca un valor añadido para la sociedad y aumentar su riqueza a través del intercambio de un bien en desuso para el anfitrión. Para analizar la realidad de la plataforma analizaremos la cantidad de ofertas de cada anfitrión en la plataforma. De esta manera, observaremos si existe algún tipo de desigualdad entre los ofertantes y cuantas ofertas ofrece cada uno de los anfitriones de la ciudad. Para ello, utilizaremos los datos de ofertas por anfitrión.

##### CANTIDAD DE OFERTAS POR HUÉSPED



*Gráfico 7. Cantidad de ofertas por huésped Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

En el (gráfico 7.) se aprecia una clara desigualdad en las ofertas de los anfitriones. Vemos como solamente un tercio de los anfitriones ofrece una sola propiedad en la plataforma. Sin embargo, la mayoría de los anfitriones ofrecen una mayor cantidad de ofertas en la plataforma. En este caso, en marzo del 2019 el porcentaje de ofertas de multipropiedad era de un 69,24%. A lo largo de este periodo, la cantidad de ofertas de las multipropiedades aumentaron notablemente hasta un 73,13% para agosto. Vemos cómo a medida que se acerca la temporada de verano y la llegada de visitantes y turistas a la ciudad el peso de los anfitriones con más de una propiedad aumenta.

En cambio, la llegada del Covid-19 en el año 2020 no hizo más que acentuar esta tendencia hacia las multipropiedades. En diciembre de este ejercicio, la cantidad de multipropiedades llegó a ser de un 76,83%. En cambio, en la época de la recuperación pandémica vemos como el porcentaje de anfitriones con una sola propiedad se incrementó notablemente hasta llegar a superar las cifras pre-pandémicas. Esto puede llegar a ser causado por la incertidumbre y por un replanteamiento de la oferta de los anfitriones. También cabe la posibilidad de que una época tan dura económica y socialmente, haya animado a nuevos anfitriones a entrar en la plataforma para poder ofrecer una experiencia enriquecedora a ambas partes.

TOP 10 Anfitriones	Número de ofertas	% sobre total
03/2019	508	36,05 %
08/2019	548	33,05 %
12/2020	523	39,83 %
03/2022	429	29,01 %

*Tabla 2. Top 10 anfitriones de Donostia. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb*

En cuanto al control de la oferta, una pequeña parte de los anfitriones controla la mayor parte de la plataforma. En la (tabla 2.) se puede ver cómo los 10 anfitriones con más ofertas en la plataforma obtienen más de un tercio del mercado. En este caso, la pandemia influyó y podemos observar como la importancia de los principales anfitriones tomó todavía más relevancia durante el 2020, llegando a ofertar un 38,83% de la demanda en diciembre de este mismo año.

Ante este incremento, una de las razones principales de este aumento podría ser la incertidumbre y el miedo creado por la crisis sanitaria, que podría haber llegado a muchos anfitriones a retirar su oferta temporalmente. En cambio, la oferta de los principales anfitriones que controlan muchas propiedades diferentes se habría mantenido, teniendo en cuenta que a pesar de la disminución en el número de ofertas, su porcentaje sobre el total ha aumentado.

Por otro lado, podemos observar cómo esta tendencia se ha estancado tras la recuperación y la vuelta a la normalidad tras la pandemia. En este sentido, la cantidad de ofertas del top 10 ha

disminuido hasta alcanzar un 29,01% en marzo del 2022. Entre las razones de esta bajada, podrían estar la inclusión de nuevas ofertas y un reparto más igualado entre los ofertantes. Estos cambios han llevado a este grupo a disminuir su importancia sobre el total. Sin embargo, cabe destacar que a pesar del descenso y de su tendencia negativa, la cantidad de oferta abarcada por este pequeño grupo sigue siendo muy elevada sobre el total.

Por último, analizaremos cuales son los principales oferentes en la plataforma actualmente.

	Número de ofertas
FeelFree Rentals	136
The Rentals Collection	76
Jon	46
Hola	39
Basque Stay	32

*Tabla 3. Anfitriones principales Donostia 2022. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb.*

Entre los anfitriones de alojamientos de San Sebastián en marzo de 2022, cabe destacar la notable notoriedad de FeelFree Rentals, que ofrece nada menos que 136 ofertas en la plataforma. A pesar de la cantidad elevada de oferta, en marzo del 2019 ofertaba 162 alojamientos por lo que su oferta ha disminuido tras la pandemia. Además, podemos observar como The Rentals Collection es el otro principal anfitrión, con 76 alojamientos. En este grupo de anfitriones principales su oferta se compone principalmente por alojamientos enteros, acaparando casi la totalidad de su oferta.

Este tipo de anfitriones, ofrecen a los huéspedes una mayor seguridad y variedad dado que cuentan con profesionales que se dedican a atender a los clientes y a ofrecer la mejor estancia posible. Sin embargo, en su contra entraría que no ofrecen una experiencia tan auténtica como puede ofrecer un anfitrión único que los alberga en su casa, que no deja de ser una de las razones de ser de la plataforma.

#### 4.7. Disponibilidad 365 días

Por último, analizaremos cuál es la disponibilidad media de los apartamentos ofrecidos en la plataforma. De esta forma podremos obtener una información que nos será de gran utilidad en el análisis posterior. Cuando hablamos de Airbnb como un ejemplo de economía colaborativa, tenemos en cuenta que los usuarios comparten un bien en desuso con el fin de obtener un beneficio para ambas partes, tanto huéspedes como anfitriones. Por ello, la disponibilidad de los apartamentos ofertados en la plataforma nos ayudará a tener una imagen sobre cómo es la oferta real.

En principio, teniendo en cuenta que la plataforma está ideada para compartir una estancia en desuso, su disponibilidad durante todo el año no tendría que ser muy alta para tratarse de una economía colaborativa, ya que el anfitrión ofrecería el hospedaje cuando este tuviera disponibilidad. Para esto, utilizaremos el parámetro de disponibilidad en el último año facilitado por Inside Airbnb y observaremos las variaciones que ha tenido en los últimos años.

#### Disponibilidad media 365 días

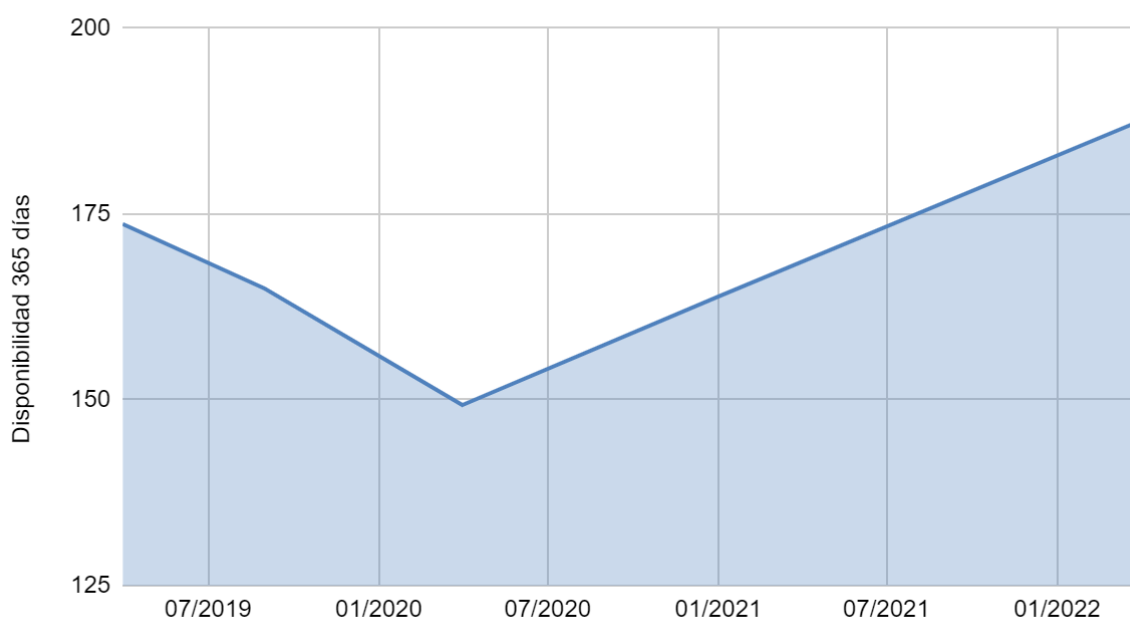


Gráfico 8. Disponibilidad media 365 días. Fuente: Elaboración propia a partir de Inside Airbnb

En cuanto a la disponibilidad de los alojamientos, podemos observar en el (gráfico 12) como la oferta ha variado notablemente a raíz de la pandemia. Podemos apreciar como la disponibilidad se situaba en 173 días al año en marzo del 2019 y como esta cifra fue disminuyendo a partir de ahí hasta llegar a 149 días en el 2020. La pandemia, redujo considerablemente la oferta de los alojamientos y durante la época pandémica muchos alojamientos no pudieron ser ofertados, por lo que esta cifra se redujo.

A partir del fin del confinamiento, y con la progresiva vuelta de la normalidad la cantidad de días en los que los apartamentos fueron ofertados volvieron a subir recuperando las cifras anteriores. De esta manera, la disponibilidad media de los alojamientos por año, ha tomado una tendencia progresivamente incremental que se está sosteniendo a lo largo de la recuperación de la pandemia.

De hecho, las últimas cifras facilitadas sobre la plataforma de marzo del 2022 nos dejan la disponibilidad media más alta ofertada en estos últimos años. Actualmente, los alojamientos son ofertados de media 187 días al año, es decir, más de la mitad de los días totales.

La alta disponibilidad de los apartamentos durante todo el año, nos pueden dejar algunos indicios sobre que las ofertas pueden estar enfocadas a un método tradicional de alquiler vacacional cuyos principales objetivos son económicos y que distan de los principios básicos de una economía colaborativa.

## 5. Comparativa colaborativa

Una vez concluido con el análisis de los datos de Airbnb en San Sebastián, utilizaremos dichos datos para poder comparar las semejanzas y diferencias que tiene la plataforma con una economía colaborativa. En la parte teórica, hemos desarrollado que es y cuáles son las características de una economía colaborativa. En este apartado, sacaremos nuestras propias conclusiones de la plataforma en la capital guipuzcoana.

Para ello, utilizaremos los datos actuales de marzo de 2022 del análisis de datos y sacaremos nuestras propias conclusiones comparando esos datos con las definiciones.

Como hemos mencionado anteriormente una economía colaborativa se trata de un intercambio de un bien entre individuos que puedan beneficiar a ambas partes. El objetivo de este intercambio es buscar un beneficio a la sociedad y dar un valor o una utilidad a un bien en desuso.

Airbnb es una plataforma considerada una economía colaborativa en la que los usuarios, tanto huéspedes como anfitriones, intercambiaban un espacio en desuso. De esta forma, los anfitriones consiguen un beneficio económico a través de compartir una habitación o un piso que no estaban utilizando y conseguir unos ingresos extra. Por otra parte, los huéspedes consiguen una experiencia inigualable y genuina que no se puede obtener a través de los métodos tradicionales de alquiler. Esta experiencia o convivencia entre los usuarios de la plataforma crea un valor añadido a la sociedad.

La plataforma ofrece numerosas ofertas para todo tipo de usuarios, dejando a un lado cualquier tipo de diferencias entre los usuarios y creando una oferta inigualable. Sin embargo, podemos observar cómo ciertas características de la plataforma distan mucho de lo anteriormente mencionado. Por lo tanto, no concuerdan lo que sería una economía colaborativa.

Para comenzar, en cuanto al tipo de habitaciones la mayoría de la oferta se trata de apartamentos enteros, en los cuales la interacción entre los usuarios se disminuye prácticamente en su totalidad. Además de eso, cuando observamos la distribución de la oferta por barrios vemos claramente como el centro y la parte vieja dominan más de un tercio de la oferta y esta



llega a dos tercios si añadimos el barrio de gros y sus alrededores. Esto es un claro indicio de que la mayoría de las ofertas se centran simplemente en los distritos más céntricos y muchos de ellos utilizan la plataforma para poder obtener rentabilidades altas a sus inversiones a través del alquiler turístico a corto plazo tradicional. Esto nos ha llevado a un notable incremento del precio medio de las pernoctaciones, llegando a un precio de 168,18€ por noche.

Por lo tanto, la saturación de los distritos céntricos y la subida de los precios dejan entrever que la plataforma no se trata de una economía colaborativa al uso. El mismo ayuntamiento de San Sebastián, declaró la zona de la parte vieja y el centro como zona saturada con el objetivo de detener esta tendencia y proteger estas zonas de la ciudad. Estas tendencias, influyen directamente en los ciudadanos de San Sebastián y muchos de ellos ven como el incremento de los precios de los alquileres resultan inasumibles para muchos de ellos. Estas consecuencias, tienen una repercusión negativa en la sociedad, por lo tanto, dejan de ser compatibles con una economía colaborativa.

Por otro lado, cuando nos centramos en la propiedad de los apartamentos hemos observado cómo el 68,2% del total son gestionados por anfitriones con más de una propiedad. Esto es una clara señal de que la oferta está dominada por unos pocos profesionales. De hecho, en marzo del 2019 el 29% de la oferta total estaba gestionada por solamente los 10 anfitriones más poderosos. La mayoría de estas empresas se dedican al alquiler a corto plazo de viviendas vacacionales, pero la mayor parte no son de su propiedad. Sino que se dedican a gestionar y alquilar las viviendas de individuos o inversores que buscan sacar una rentabilidad económica a sus bienes.

Por último, la alta disponibilidad de estos apartamentos también dista del concepto de buscar un beneficio de un bien en desuso debido a que la mayoría de apartamentos están dedicados a sacar rentabilidades durante la totalidad de los días. En el gráfico 13. hemos observado cómo los apartamentos están ofertados de media más de la mitad de los días del año. Por ello, podemos observar cómo esta oferta puede influir directamente en los precios y en los alquileres de la ciudad, teniendo repercusiones en la ciudadanía y en la sociedad.

## 6. Conclusiones

Airbnb es un referente en el sector del alquiler de viviendas o apartamentos, siendo un ejemplo de economía que ha cambiado por completo el mercado. A través de una plataforma digital impulsada por una tecnología innovadora en el sector, una plataforma digital ha conseguido la interacción y la participación de miles de usuarios y se ha convertido en uno de los líderes del mercado. Airbnb ha traído un indudable cambio en la percepción de los usuarios y su crecimiento desde su creación ha ido a pasos agigantados.

En estos tiempos donde los cambios vienen a grandes velocidades, la plataforma encontró la manera de adaptarse al nuevo mercado. En este proceso la pandemia del Covid-19 paralizó por completo la economía y la movilidad teniendo grandes repercusiones en la plataforma.

Bajo esta situación, hemos analizado el mercado de la ciudad de San Sebastián y hemos visto las siguientes consecuencias de la pandemia en la oferta y demanda de la ciudad.

Para comenzar, hemos podido destacar los siguientes cambios en la época pandémica:

- En este periodo, el tipo de habitaciones sufrió una notable variación, aumentando todavía más el dominio del mercado de los apartamentos enteros. La pandemia y las medidas sanitarias y políticas trajeron un notable cambio en la demanda de los huéspedes. Tras un periodo de confinamiento y de ver su movilidad reducida, la sociedad cambió de hábitos y muchas personas vulnerables o con situaciones delicadas tomaron precaución. El miedo al contagio pudo ser una de las principales razones para este cambio en el tipo de apartamentos.

En esta situación, los apartamentos enteros donde el contacto entre huéspedes y anfitriones se ve reducido tomaron más peso en la oferta. Además, la inclusión de las primeras habitaciones de hotel también tuvo su repercusión en este cambio.

- En cuanto a la cantidad de oferta, la pandemia redujo la oferta y la demanda drásticamente. Las medidas restrictivas y las dificultades de movilidad entre diferentes

regiones o países paralizó el tránsito y las pernoctaciones en la ciudad. A finales del año 2020, la oferta de alojamientos en Airbnb llegó a su punto más bajo.

Otra de las razones que pueden tener un notable peso en esta cantidad, puede ser la incertidumbre de los anfitriones e inversores, que han podido cambiar el enfoque de sus inversiones en el caso de estos últimos. Muchos de ellos, al ver que la ciudad no podía atraer turistas han podido buscar otro tipo de alquiler a largo plazo. Por otro lado, muchos huéspedes podrían haber sido frenados a ofertarse debido al miedo y a la dificultad de la situación.

- En esta situación, es cuando las ofertas de alquileres a largo plazo han ido ganando peso en el mercado. A pesar de tener una mínima repercusión respecto a la totalidad de la oferta, su tendencia fue drásticamente ascendente durante el periodo de 2020. Este análisis, nos puede dar una imagen de cambio en el enfoque de muchos inversores, ha podido ser un punto de inflexión para muchos de ellos.
- En cuanto a la distribución de la oferta por zonas de la ciudad, podemos apreciar como esta se ha ido equilibrando un poco, pero a pesar de ello esta sigue estando prácticamente centrada en los distritos céntricos en su totalidad. En este caso, más que la pandemia las medidas restrictivas tomadas por el ayuntamiento respecto al reparto de nuevas licencias de apartamentos turísticos en las zonas saturadas ha podido tener su repercusión directa. De este modo, otras zonas de la ciudad han ido ganando peso, pero tal y como hemos comentado la situación no varió mucho en cuanto a la situación pandémica.
- En lo que respecta al precio, podemos observar una ligera disminución del mismo en el periodo pandémico, llegando a bajar notablemente para finales de año. Este descenso ha podido ser provocado por la disminución de la demanda y por lo tanto en una adaptación de la oferta a este cambio.
- En cuanto a la propiedad de las habitaciones o apartamentos podemos apreciar notables variaciones en el 2020. La pandemia redujo la cantidad de oferta como hemos mencionado anteriormente, y esta situación ha podido ser la desencadenante del aumento de multipropiedades y del peso de los principales anfitriones de la ciudad. Como hemos comentado, la complejidad de la situación, el miedo y la incertidumbre

han podido llevar a muchos ciudadanos a retirar sus ofertas de la plataforma. En esta situación, es posible que algunos hayan decidido ponerse en manos de los profesionales, dada la seguridad que estos pudieran ofrecer. Muchos particulares, debido a las medidas sanitarias y los cambios de hábito, pudieron retirar su oferta temporalmente en este periodo pandémico.

Una vez analizados los principales aspectos de la oferta, no cabe duda que la pandemia ha tenido una notable repercusión en la oferta de la ciudad. Además, tal y como hemos mencionado, las costumbres y los hábitos de la ciudadanía han cambiado en este periodo. Por otro lado, una gran parte de la sociedad se ha visto afectada económicamente en esta época y esto ha influido notablemente a todos los sectores, incluido el del hospedaje.

La pandemia ha cambiado por completo a la población y la economía, pero la vuelta a la normalidad no ha venido de la noche a la mañana. Tras una situación tan dura y delicada, que ha puesto en jaque a la economía de todo el planeta, la recuperación está siendo progresiva. A pesar de los avances, hasta el día de hoy seguimos en la fase final de dicha recuperación y la pandemia tiene repercusiones en la situación actual.

- Es ahora cuando llega el momento de poder observar cuales han sido los cambios de Airbnb tras un tiempo y de poder analizar cuáles son las características actuales del mercado. Para ello, veremos cuáles son las tendencias de la plataforma en la actualidad. A marzo de 2022 las características del mercado de San Sebastián son las siguientes:
- Comenzaremos con el tipo de habitaciones, los apartamentos enteros ocupan tres cuartos de la totalidad de su oferta y su importancia sigue en aumento en los últimos años. Vemos como las habitaciones privadas y los apartamentos enteros obtienen prácticamente la totalidad del mercado.
- En cuanto a la cantidad de la oferta, en este caso la oferta viene siguiendo una tendencia muy positiva en la transición a la normalidad y en la actualidad hemos vuelto a cifras superiores a las de las mismas fechas pre-pandémicas. Esto deja prever que la cantidad de oferta y la importancia de la plataforma es ascendente y que seguirá este curso en los próximos meses.

- El tipo de alquiler a corto plazo sigue ocupando la mayor parte del mercado. A pesar de ello, tras la pandemia, los alquileres a largo plazo están creciendo notablemente y parece que esta es la tendencia a seguir. La pandemia trajo un incremento en la oferta de alquileres de largo plazo que se ha mantenido durante el tiempo.
- La oferta sigue estando centrada en las zonas más céntricas de la ciudad. En cambio, la tendencia va hacia los alquileres en los barrios más próximos a los céntricos. Los barrios de gros o antiguo son los que más importancia están cogiendo en los últimos años. En este caso, la legislación de la ciudad tendrá una gran importancia en la evolución de la división de esta oferta.
- El precio, ha sufrido un aumento drástico tras la pandemia y actualmente nos encontramos con los precios más altos de los últimos años. Parece que la tendencia apunta a un incremento de estos y habrá que ver la evolución de estos en las próximas fechas.
- Las propiedades de los apartamentos siguen estando dominadas por los anfitriones que ofertan más de una propiedad. Tras la pandemia, estos han perdido un notable peso respecto a las cifras pandémicas y podemos observar como la oferta se ha equiparado más en los últimos meses. De hecho, los principales anfitriones han visto su oferta notablemente reducida tras la pandemia.
- En cuanto a la disponibilidad de los alojamientos, la tendencia sigue su curso con una tendencia positiva, es decir, las ofertas cada vez tienden a estar disponibles durante más días durante todo el año.
- Una vez conocemos cómo ha evolucionado la oferta y la plataforma tras la pandemia y la situación actual, sacaremos nuestras conclusiones respecto a las características de la plataforma que la alejaran de ser una economía colaborativa, tal y como hemos ido desarrollando durante el trabajo.

Para ello, nuestra referencia será el análisis de los últimos datos disponibles, de marzo de 2022.

Para que Airbnb se tratara de una economía debería de tratarse de una economía entre iguales y tendría que tener beneficios para la sociedad. En un principio, la plataforma a través de la tecnología da la posibilidad de que los anfitriones puedan ofrecer su bien en desuso, en este caso un apartamento o habitación que no está siendo habitada en ese momento a un huésped que busca la posibilidad de alojarse a un precio económico o más accesible. Además de ello, la plataforma tiene un valor añadido que la diferencia del resto, la única experiencia que puede crear el convivir con personas locales y la diversidad cultural y la riqueza personal que esta interacción pudiera crear entre ellas.

Pero en la realidad, cabe destacar que ciertas características de la oferta no se asemejan a los principios de la plataforma. Por ejemplo, la distribución de la oferta por barrios no es igualitaria, es decir, muchos usuarios de la plataforma se encuentran solamente en las zonas céntricas y esto hace que la oferta no sea beneficiosa para toda la población. La saturación de estas zonas viene ligada a un incremento en los precios de los alquileres, trayendo repercusiones negativas a la sociedad. Esto dista mucho de la economía colaborativa y de los bienes comunes buscados en ella.

Aparte de eso, podemos observar como la oferta está claramente dominada por una minoría especializada en los alquileres a corto plazo, con el fin de conseguir la mayor rentabilidad posible para los inversores. En esta situación, destaca la importancia de apartamentos enteros en la ciudad y como la mayoría de ellos se sitúan en las zonas más turísticas.

En esta ocasión, algunos usuarios se ven beneficiados por el uso de la plataforma, pero no podríamos considerar la plataforma en la ciudad como una economía colaborativa, ya que no cumple con las características mencionadas anteriormente.

Por otra parte, cabe destacar que la plataforma ofrece multitud de variantes que se adecuan a las necesidades de cada huésped y que una buena parte de la oferta si se podría catalogar como parte de una economía colaborativa. Una de las mayores riquezas de esta plataforma es la variedad de diferentes alojamientos que es capaz de ofrecer y en el que cada ciudadano o turista puede encontrar un lugar ideal para sus preferencias y necesidades.

Por lo tanto, podemos apreciar como la plataforma ha sufrido numerosos cambios en los últimos tiempos y la influencia que la pandemia ha tenido sobre ella. A pesar de ello, podemos observar como el modelo de Airbnb ha sido un éxito en la ciudad y su evolución hace prever un crecimiento en los próximos tiempos. En conclusión, podríamos decir que a pesar de todos los perjuicios que ha sufrido a raíz del Covid-19, el sector y la plataforma han sabido reponerse de la situación y recuperar su situación anterior, por no decir que han podido mejorar esos registros.

Airbnb es un claro ejemplo de un negocio que se ha sabido adecuar a las circunstancias y a los nuevos tiempos, y en eso se basa gran parte del éxito de la plataforma. Para el futuro se espera un incremento más controlado de la plataforma, ya que se está consagrando y está acaparando una gran parte de la oferta de la ciudad y las autoridades tendrán que tomar medidas al respecto para poder ofrecer un crecimiento sostenible y que se adapte a las características de San Sebastián como ciudad. En los últimos años hemos visto cómo se han empezado a tomar algunas medidas al respecto y estas han tenido consecuencias en la oferta.

## 7. Referencias

Aguirre i Font, J. M. (2021). *La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo*. Revista De Estudios De La Administración Local Y Autonómica, (15), 24–41. <https://doi.org/10.24965/reala.i15.10916>

Airbnb (2022). *¿Qué es y cómo funciona Airbnb?* (Consultado el 15 de abril de 2022) <https://www.airbnb.es/help/article/2503/qu%C3%A9-es-y-c%C3%B3mo-funciona-airbnb>

Airbnb (2022). *Política contra la Discriminación* (Consultado el 18 de abril de 2022) <https://www.airbnb.es/help/article/2867/pol%C3%ADtica-contra-la-discriminaci%C3%B3n#>:

Alfaro, J. (2016). *Economía colaborativa y teoría de las organizaciones*. Almacén de derecho.(Consultado el 18 de abril de 2022) <http://almacenederecho.org/economia-colaborativa-y-teoria-de-las-organizaciones>

Alfonso , R. (2016): “*Economía colaborativa: un nuevo mercado para la economía social*”, CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperatio). *The Collaborative Economy: Products, services, and market relationships have changed as sharing startups impact business models. To avoid disruption, companies must adopt the Collaborative Economy Value Chain*. Altimeter. (Consultado el 18 de abril de 2022) <http://www.collaboriamo.org/media/2014/04/collabecon-draft16-130531132802-phpapp02-2.pdf>

Álvarez, I. (2016, 31 marzo). *La increíble historia de Airbnb*. Forbes. <https://forbes.es/empresas/8618/la-increible-historia-de-airbnb/>

Ayuntamiento de Donostia (2022). *Barrios* (Consultado el 14 de abril de 2022) [https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part\\_barrios.nsf/fwHome?ReadForm&idioma=cas&id=A608306614310](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/part_barrios.nsf/fwHome?ReadForm&idioma=cas&id=A608306614310)

Ayuntamiento de Donostia. (2017, agosto). *Ordenanza reguladora de uso urbanístico de vivienda turística y alquiler de habitaciones en vivienda habitual para uso turístico*. [https://www.donostia.eus/app/info/ayuntamiento/proyectos\\_normativos.nsf/voWebPPContenidoId/NT00000A92?OpenDocument&idioma=cas&id=D338423&doc=D](https://www.donostia.eus/app/info/ayuntamiento/proyectos_normativos.nsf/voWebPPContenidoId/NT00000A92?OpenDocument&idioma=cas&id=D338423&doc=D)

Ayuntamiento de Donostia. (2021, abril). *MPGOU - Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián. Normas Urbanísticas Generales*.



[https://www.donostia.eus/info/ciudadano/urbanismo\\_planos.nsf/vowebContenidosId/292A5ADCC7E7BAAEC1258705003C46D7/\\$File/NORMAS%20URBANISTICAS.pdf](https://www.donostia.eus/info/ciudadano/urbanismo_planos.nsf/vowebContenidosId/292A5ADCC7E7BAAEC1258705003C46D7/$File/NORMAS%20URBANISTICAS.pdf)

Azurmendi, E. (2018, 1 marzo). *Donostia regula los pisos turísticos entre las críticas del sector y de los vecinos*. El diario. [https://www.eldiario.es/euskadi/euskadi/donostia-regula-turisticos-criticas-vecinos\\_1\\_2246288.html](https://www.eldiario.es/euskadi/euskadi/donostia-regula-turisticos-criticas-vecinos_1_2246288.html)

Basque Tour. (2017). *IBILTUR MICE 2016–2017*. [https://www.euskadi.eus/contenidos/estadistica/ibiltur/eu\\_def/Informe-IBILTUR-MICE-2017-2016\\_2018\\_05\\_02\\_17\\_43\\_43\\_luzea.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/estadistica/ibiltur/eu_def/Informe-IBILTUR-MICE-2017-2016_2018_05_02_17_43_43_luzea.pdf)

Belk, R. (2014, agosto). *You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online*. Journal of Business Research. Elsevier. (Volume 67, Issue 8, August)

Etxezarreta-Etxarri, A.; Izagirre-Olaizola, J.; Morandeira-Arca, J.; Mozo Carollo, I. (2020) *Urban touristification in Spanish cities: consequences for the rental-housing sector in San Sebastian* *ECONOMIC RESEARCH-EKONOMSKA ISTRAŽIVANJA 2020, VOL. 33, NO. 1, 1294–1310* <https://doi.org/10.1080/1331677X.2020.1755878>

Eustat (2021) *Datos estadísticos de la C.A. de Euskadi* (Consultado el 13 de abril de 2022). [https://www.eustat.eus/municipal/datos\\_estadisticos/donostia\\_san\\_sebastian\\_c.html](https://www.eustat.eus/municipal/datos_estadisticos/donostia_san_sebastian_c.html)

Eustat (2021) *Entradas, pernoctaciones, estancia media y grados de ocupación en establecimientos hoteleros de la C.A. de Euskadi por origen y zona geográfica. 2021* [https://www.eustat.eus/elementos/ele0011300/entradas-pernoctaciones-estancia-media-y-grados-de-ocupacion-en-establecimientos-hoteleros-de-la-ca-de-euskadi-por-origen-y-zona-geografica/tbl0011321\\_c.html](https://www.eustat.eus/elementos/ele0011300/entradas-pernoctaciones-estancia-media-y-grados-de-ocupacion-en-establecimientos-hoteleros-de-la-ca-de-euskadi-por-origen-y-zona-geografica/tbl0011321_c.html)

Fomento San Sebastián. (2020). *Barómetro de Economía Urbana 2020*. (Consultado el 14 de abril de 2022). [http://www.fomentosansebastian.eus/images/observatorio\\_urbano/datos\\_estadisticos/anuarios\\_economicos/2020/Barometro\\_2020\\_Donostia\\_cas.pdf](http://www.fomentosansebastian.eus/images/observatorio_urbano/datos_estadisticos/anuarios_economicos/2020/Barometro_2020_Donostia_cas.pdf)

Fonseca Saldaña, R. R., & Estela Estela, A. H. (2020). El turismo de los Millennials; Airbnb y la economía colaborativa. *Gestión En El Tercer Milenio*, 23(46), 99–106. <https://doi.org/10.15381/gtm.v23i46.19158>

Guía Michelin (2021). *Restaurantes Donostia / San Sebastián* (Consultado el 15 de abril de 2022) <https://guide.michelin.com/es/es/pais-vasco/es-donostia-san-sebastian/restaurantes>

Guttentag, D. (2019). *Progress on Airbnb: A literature review*. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*. <https://doi.org/10.1108/JHTT-08-2018-0075>

INE, Instituto Nacional de Estadística (2020). *Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad*. [https://www.ine.es/experimental/viv\\_turistica/experimental\\_viv\\_turistica.htm](https://www.ine.es/experimental/viv_turistica/experimental_viv_turistica.htm)

Inside Airbnb (2019,31 marzo) *Euskadi Detailed listing data*  
<http://insideairbnb.com/get-the-data>

Inside Airbnb (2019,31 agosto) *Euskadi Detailed listing data*  
<http://insideairbnb.com/get-the-data>

Inside Airbnb (2020,31 marzo) *Euskadi Detailed listing data*  
<http://insideairbnb.com/get-the-data>

Inside Airbnb (2020,31 diciembre) *Euskadi Detailed listing data*  
<http://insideairbnb.com/get-the-data>

Inside Airbnb (2022,31 marzo) *Euskadi Detailed listing data*  
<http://insideairbnb.com/get-the-data>

Instituto Geográfico Nacional (IGN) (2022) *Mapa topográfico de España del Instituto Geográfico Nacional*. (Consultado el 14 de abril de 2022). <http://www.ign.es/iberpix2/visor/>

Intziarte, I. (2021, 13 abril). El 43,9% de los pisos turísticos de Donostia está por encima de la primera planta. *Naiz*. <https://www.naiz.eus/eu/info/noticia/20210413/el-43-9-de-los-pisos-turisticos-de-donostia-esta-por-encima-de-la-primera-planta>

Irigaray, J. (2022, 8 marzo). *Economía colaborativa: qué es, beneficios e inconvenientes*. EAE Business School. (Consultado el 18 de abril de 2022) <https://retos-directivos.eae.es/que-es-la-economia-colaborativa-y-cuales-son-sus-beneficios/>

León, A. (2018, 8 noviembre). *Airbnb es acusada de «competencia desleal» ante tribunales por hoteleros franceses*. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/empresas/Airbnb-es-acusada-de-competencia-desleal-ante-tribunales-por-hoteleros-franceses-20181108-0061.html>

Matus, D. (2022). *Qué es Airbnb y cómo funciona?* Digital trends. (Consultado el 18 de abril de 2022) <https://es.digitaltrends.com/tendencias/que-es-airbnb/>

Owyang, J., Tran, C., & Silva, C. (2013, junio). *The Collaborative Economy: Products, services, and market relationships have changed as sharing startups impact business models. To avoid disruption, companies must adopt the Collaborative Economy Value Chain*. Altimeter (Consultado el 18 de abril de 2022) <http://www.collaboriamo.org/media/2014/04/collabecon-draft16-130531132802-phpapp02-2.pdf>

Reinhold, S. and Dolnicar, S. (2021) *Sharing economy, collaborative consumption, peer-to-peer accommodation or trading of space?* in S. Dolnicar (Ed.) *Airbnb before, during and after COVID-19*, University of Queensland <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.14195945>

San Sebastián Turismo. (2019). *Memoria 2019*. [https://press.sansebastianturismoa.eus/images/prensa\\_agentes/pdf/memoria/memoria\\_2019\\_e\\_s.pdf](https://press.sansebastianturismoa.eus/images/prensa_agentes/pdf/memoria/memoria_2019_e_s.pdf)

Sanz, R. (2017). *Airbnb¿Economía colaborativa o economía sumergida? Reflexiones sobre el papel de las plataformas de intermediación en la aplicación de los tributos* <https://idus.us.es/bitstream/handle/11441/95779/AIRBNB.EconomiaColaboativa.pdf?sequence=1>

Segurola Lázaro, C. (2016). *San Sebastián Donostia Geografía e historia*. INGEBA. <http://www.ingeba.org/liburua/2016%20donostia%20definitivo%20baja%20resolucion.pdf>

Sequera, J., & Gil, J. (2018). *Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid*. EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales, (41),15-32. ISSN: 1139-5737. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=297165396001>

Sequera, J., & Gil, J. (2020): *The professionalization of Airbnb in Madrid: far from a collaborative economy, Current Issues in Tourism*, <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13683500.2020.1757628?journalCode=rcit2>

UNWTO (2019) *San Sebastian wins UNWTO award for sustainability & governance*. <https://www.unwto.org/global/press-release/2019-09-10/san-sebastian-wins-unwto-award-sustainability-governance-while-portugal-nam>