

eman ta zabal zazu



Universidad del País Vasco Euskal Herriko Unibertsitatea

AirBnb Efektua Donostian

JOSU DEL CAMPO ECHEVERRIA

GEOGRAFIA ETA LURRALDE ANTOLAKUNTZA

2018-2019 IKASTURTEA

TUTOREA

ITZIAR AGUADO MORALEJO

GEOGRAFIA, AURREHISTORIA ETA ARKEOLOGIA SAILA

Laburpena

Berriki, geroz eta hiri gehiagotan garatzen ari den turistifikazio prozesu azkarrak, hiritar zein auzokide askoren artean, jarraitu beharko litzatekeen turismo ereduaren inguruko eztabaida berpiztu du. Turistifikazio prozesuak eragiten dituen eragin kaltegarrien artean hainbat aipatu ohi dira: monolaborantza turistikoa, bizilagunen arteko harremana deuseztatzea edota auzotarren desplazamendua. Europako hirien kasuan, erdigune historikoak dira eragin hau gehien jasaten ari diren zonaldeak, bertako kultura zein identitateak homogeneizatuta. Donostiako kasuan ere, antzeko egoera batekin aurki gaitezkeela pentsa dezakegu, bertan turismo jarduera oso erroturik dagoen arren, azken urteetan izandako bisitari hazkundeak hiriko auzo batzuetan eraldaketa nabariak eragin baititu. Tirabira gehien sortu dituen jardueren artean, etxebizitza turistikoen inguruko erabilera koka dezakegu, eta honekin batera, AirBnB bezalako plataformak izan duten hazkunde azkarra.

Lan honen bitartez, AirBnB-k azken urteotan Donostian izan duen jarduera eta garapena aztertu da. Ikerketaren xede nagusia AirBnB bidez turistifikazio prozesuak sortu edota areagotzen ari diren aztertzea izan da, ekonomia kolaboratiboaren eredia nagusitzen den ala ez aztertuta. Horretarako, plataformak azken urteetan izandako bilakaera ere landu den arren, 2019ko martxoan finkaturiko datuak izan dira oinarri bezala harturikoak. Hori dela eta, analisia momentu horretan zegoen egoeraren erakusle izango da. Ikerketa garatzeko datu eta aldagai estatistikoak ezinbestekoak izan diren moduan, eta oinarria metodologia kuantitatiboak osatzen duen bezala, metodologia kualitatiboak ere berebiziko garrantzia izan duen testuingurua ulertu eta hobeto landu ahal izaterako orduan.

Emaitzei dagokienez, erakusten dute erabiltzaile gehienek ez dituztela ekonomia kolaboratiboaren printzipioak betetzen, eta erabiltzaile gutxi batzuk etxebizitza askoren gaineko kontrola dutela. Hori dela eta, haien jarduera AirBnB-k eskaintzen dituen irabazietan oinarritzen da, “rent gap” bezala ezagutzen den kontzeptua, familia-etxebizitzaren bidez nekez lortu daitezkeen mozkinak etxebizitza turistikoen bidez ordezkaturik. Gainera, lurraldean zehar oreka aurkeztu beharrean, eskaintzaren zati handi bat hiriko gune jakin batean soilik kokatzen dela ikusi da, presio turistikoaren hazkundera eragiten. Aztertutako emaitzen bidez, ondorioztatu dezakegu AirBnB plataforma turistifikazio prozesuak areagotzen ari dela Donostiako zenbait auzotan, Europako

kasuetan gertatu ohi den moduan, erdialdetik gertu kokatzen diren auzotarrei gehien eragiten.

Hitz gakoak: Turistifikazio, AirBnB, ekonomia kolaboratiboa, Donostia-San Sebastián, Gentrifikazio.

AURKIBIDEA

1. Sarrera	1
1.1 Lanaren helburuak eta hipotesiak	2
1.2 Metodologia eta iturriak	2
2. Ikerketa-zonaldearen aurkezpena	3
3. Donostia: Hiri turistikoa	5
4. Etxebizitza turistikoen hedapena	7
4.1. Ekonomia kolaboratiboa	7
4.2. AirBnB, hazkunde geldiezina	8
5. Datuen analisia	10
5.1. Kokapena eta garapena	10
5.2. Eskaintza: familia eredutik inbertsorera	14
5.3. AirBnb ereduak eragindako ondorioak etxebizitzaren merkatuan	19
5.5. AirBnB-aren hazkundea, hotelen krisia	22
6. Ondorioak	25
7. Bibliografia	28

1. Sarrera

Europako zenbait hiritako erdigune historikoak turistifikazio prozesu azkarrak bizitzen ari dira azken urteotan, eta eraldaketa ekonomiko, espazial zein sozialak pairatu dituzte (Gottlieb, 2013). Turistifikazioak, kontzeptu berria izanik, oraindik ere ez du definizio propiorik, baina auzo edota hiri batean turismo masiboak sortzen dituen eraginei egiten die erreferentzia. Turista edo bisitariak atzerritar izateari uzten diote irabazi ekonomikoak sortzen dituzten aktibo bilakatzeko, kasu askotan hiriak haien nahietara moldatuta. Muturreko kasuetan, monolaborantza turistiko bilakatzen dira auzo edo hiri hauek eta ia jarduera guztiak turistei bideratuta daude. Egoera hau ez da jasangarria, zenbaitetan, ondorio ekonomiko, sozial, kultural zein natural kaltegarriak sorrarazten baititu.

Turismoak ekonomian duen garrantzia dela eta, oso zabalduak zegoen ideia zen turismoak laguntzen duela degradaturik dauden auzoak indarberritu, lanpostu ugari sortu eta orokorrean auzoa berpizten. Hala ere, zenbait hiritan garatzen ari den turismo eredua eta emandako eraldaketak direla eta, turismoaren inguruko eztabaida azaleratu da berriz ere (Gil y Sequera, 2019). Turistifikazio prozesu hauetan, etxebizitza turistikoak eragile nagusien artean sailka daitezke, azken hamarkadetan bizi duten hazkunde oso esanguratsua izanik. Etxebizitzak turistei bideratzea gauza berria ez den arren, Internetek eta teknologia berriek ikaragarri erraztu dute horrelako etxebizitzaren elkartrukea. Hori dela eta, garrantzi gutxiago zuen jarduera izatetik egundoko industria bilakatzera pasa da (Herrero, 2017).

Etxebizitza turistikoaren arloan eztabaida gehien sortu duen plataforma AirBnB izan da (Yrigoy, 2017). Batzuek plataforma honen erabilera defendatzen dute, ekonomia kolaboratibotzat sailkatu eta ostaturik lortzeko alternatiba bikaina suposatzen dela argudiatzen dute. Bestalde, auzotar asko plataforma honen erabileraren aurka agertu dira. Kontrako argudioen artean, honakoak aipatzen dituzte, besteak beste: alokairuaren prezioaren igoera, bizilagunen arteko elkarbizitza kalitatearen okertzea edota biztanleriaren desplazamendua (Nofre et al., 2018).

Lan honetan, ikerketa zonalde bezala Donostia aukeratzearen arrazoi nagusia hiriak historikoki turismoarekin izan duen harreman estua izan da. Hiriak oparotasuna turismoaren eskutik lortu du eta jarduera honen inguruan finkatu da. Hala ere, badirudi

gaur egun zenbait arazo sor ditzakeela hiritarren egunerokotasunean. Horrez gain, interesgarria izan daiteke etxebizitza turistikoek azken urteotan izan duten hazkundearen kausa-efektuak ikertzea.

1.1 Lanaren helburuak eta hipotesiak

Ondorioz, lanaren xede nagusia AirBnB-k Donostian duen efektua aztertzea da. Zehatzago, gaur egungo eskaintza ekonomia kolaboratiboaren barnean sailka daitekeen edota gentrifikazio turistikoa areagotzen ari den jakin nahi da. Horretarako, analisia burutzeko, lotura duten lau ezaugarri hartu dira oinarri bezala. Alde batetik, kokapena eta garapena: zehazki non kokatzen diren AirBnB plataforman eskaintzen diren etxebizitza turistikoak eta azken urteetan izan duten garapena. Bestetik, eskaintza horiek nork egiten dituen aztertu da: erabiltzaile gehienak irabazi gehigarriak bilatzen dituzten familiak eta partikularrak dira ala enpresari eta inbertsoreen presentzia azpimarragarria da? Horrez gain, AirBnB-k etxebizitza sektorean sor ditzakeen ondorioak aztertu dira, alokairuaren prezioan izan duen aldaketa oinarri hartuta. Azkenik, AirBnB-k Donostiako hotelen sektorean izan duen eragina aztertu da, eta lehia zuzena edota eskaintza alternatiboa eskaintzen duen ikertu.

Hipotesiei dagokienez, lehenengoa da, Donostiako kasuan, AirBnB plataforman hainbat familia-etxebizitza turismo erabilerara soilik bideratzen direla. Beste alde batetik, frogatu nahi da familia-etxebizitzaren eskaintza nabarmen gutxitu dela, alokairuaren prezioan eragin zuzena edukita. Gainera, uste da AirBnB hauen kokapena ez dela orekatua lurralde guztian zehar. Hau da, gune jakin batzuetan pilatzen direla eskaintza gehienak, aurretik zegoen presio turistikoa areagotuta. Hori gutxi balitz bezala, azkenik, pentsatzen da AirBnB hauen erabilera ez dela ekonomia kolaboratiboaren printzipioetan oinarritzen.

1.2 Metodologia eta iturriak

Lan hau kasu azterketa bat da. Ikerketa garatu ahal izateko metodologia kuantitatibo zein kualitatiboak erabili dira. Alde batetik, iturri bibliografiko ugari landu dira marko teorikoa osatzeko, eta baita turismo jarduerak Donostian iraganean izan zuen eta egun izaten duen garrantzia eta testuingurua ulertzeko. Beste alde batetik, lan estatistikoa ere ezinbestekoa izan da AirBnB plataformak hirian duen eragina neurtu eta balioztatzeko. Gainera, datuak modu esanguratsu eta erosoago batean azaleratu eta irudikatzeko ArcGis bidez garatu da.

Donostiaren inguruko datu orokorrak lortzeko Donostiako udala edota Eustat izan dira informazio iturri erabilienak datu kuantitatiboak lortzerako unean. Bestalde, datu kualitatiboak dagokienez, Analisiaren atalean, AirBnB-aren inguruko azterketa izanik, zailtasun esanguratsua plataformaren honen inguruko datu zehatz eta fidagarriak aurkitzea izan da. *Airbnb-com* web orriak eskaintzen duen informazioa momentukoa eta aldakorra denez, plataformaren honen inguruko datuak biltzen dituzten web orrietara jo da. Esaterako, *insideairbnb.com* edota *airdna.com*. Web orri hauei esker, Donostiako AirBnB-en inguruko datu base zehatza edukitzea lortu da. Hala ere, lorturiko datuak arreta handiz aztertu behar dira, azken urteetako bilakaera ere ikertu den arren, orokorrean egindako analisia momentu jakin batean oinarritzen baita: 2019ko martxoaren 2an zeuden eskaintza kopuruan. Hori dela eta, kontuan hartu behar da emaitza hauek urtean zehar bere bilakaera propioa izaten dutela, eta lan hau ez dela udako hilabete oparoenetan oinarritu, non ziur aski lorturiko emaitzak desberdinak izango liritekeen.

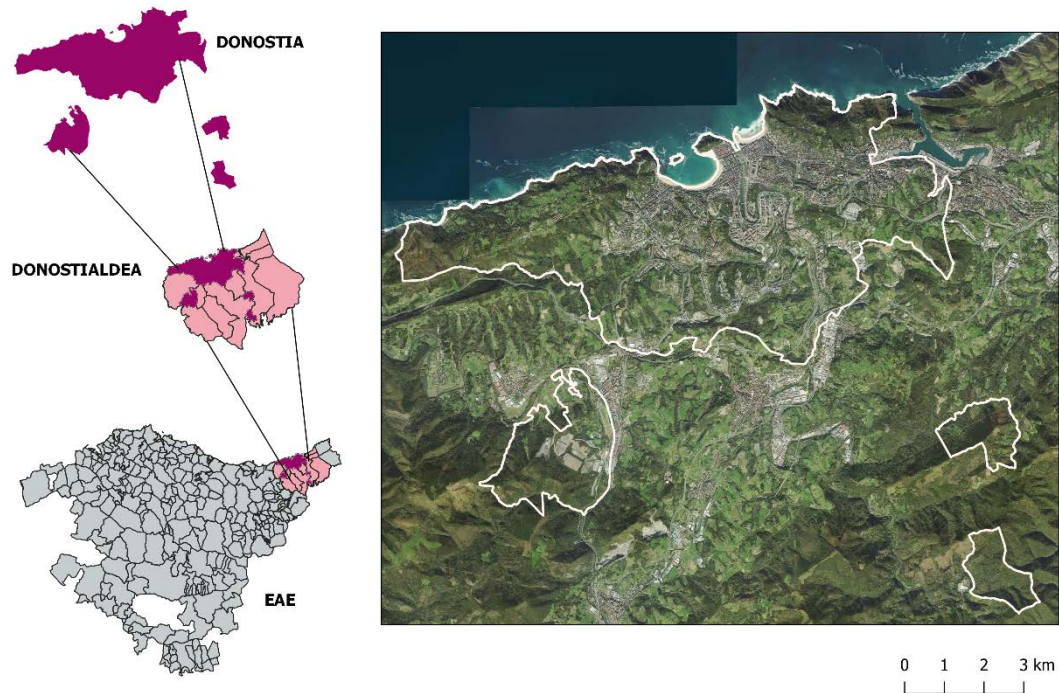
Informazio kuantitatibo eta kualitatiboaz gain, eta informazio kartografikoaren oinarriak *Geoeskadi* bidez lortu dira. Gainontzeko grafiko eta taulak Microsoft Excel programaren bidez landu dira. Datuak lortzerako orduan izandako zailtasunik handiena alokairuan dauden etxebizitzaren prezioa lortzea izan da. INE edota EUSTAT bezalako informazio iturri ofizialek ez dute Donostiako auzo eskalan lantzen. Gainera, datu gehienak salerosketara bideraturik daude, ez alokairuaren preziora eta honek izandako bilakaerara. Hori dela eta, auzo eskalan alokairuak izan duen bilakaera aztertu ahal izateko, higiezinetan oinarritzen den *idealista.com* web orriak dituen datu base estatistikoak baliatu dira.

2. Ikerketa-zonaldearen aurkezpena

Urgull mendiaren magalean eta itsasoaren alboan kokaturik, Donostia Antso VI.a Jakintsuak 1180 urtean sortu zuen Gipuzkoako lehen hiribildua izan zen. Kostaldean egon arren, kokaleku geografiko gorabeheratsu batean dago Igeldo, Urgull eta Uliamendien artean. Ezaugarri geografiko hauek hiriaren hazkundea zaildu dute alde batetik, baina gaur egun duen izaera ere eman diote, zenbait aukera eta onura eskainiz. Egundik, Gipuzkoako hiriburua eta udalerririk nagusia dugu 187.418 biztanlerekin (Donostiako Udala, 2019). Hala ere, ezin gaitezke inguruko herriez ahaztu, haiekin duen hartu-eman sozial, ekonomiko zein kulturala oso estua baita. Eremu metropolitarrak Andoain, Lasarte-Oria,

Hernani, Oiartzun, Astigarraga, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria, Urnieta eta Usurbilek osatzen dute. Guztira, 400.000 biztanle inguruko eremu metropolitarra osatuta.

Mapa 1: Donostia eta bere kokapena



Iturria: Egileak landua Geoeuskadi-n datuekin

Eskala handiago batean, ardatz atlantikoaren barruan kokatzen da. Asturias, Kantabria zein Bizkaia aldetik datorren hiri eskualdeari jarraipena ematen dio eta Ipar Euskal Herriarekin konektatzen da. Penintsula barnealdetik luzatzen den ardatzean ere badu bere garrantzia. Madril, Burgos edo Gasteiz bezalako hiriak Frantziarekin konektatzeko ezinbesteko lotura delako. Frantzia eta Espainiako mugak topatzen diren gunetan joan-etorri eta elkartrukeak etengabeak direnez, Donostia-Baiona korridoreaz ere hitz egin ohi da.

Hirian zehar txoko ugari aurki ditzakegun arren, ofizialki hamazazpi auzok osatzen dute hiria: Aiete, Altza, Amara Berri, Antiguu, Ategorrieta-Ulia, Añorga, Erdialdea, Egia, Gros, Ibaeta, Igeldo, Intxaurren, Landarbaso, Loiola, Martutene, Miracruz-Bidebieta, Miramon-Zorroaga eta Zubieta. Landarbaso eta Zubietako kasuak nahiko bereziak dira, biak Donostiako hiri-egituratik kanpo kokatzen baitira, gainontzeko auzoetatik urrun. Auzo desberdinen artean ezaugarri soziodemografiko anitzak aurki daitezke, zonalde

bakoitzari izaera propioa ematen diotenak. Horrela, gaur egun ere, nahiko ondo bereiz daiteke hiriak bere garaian bizi izan zuen hazkundera. Altzaren salbuespenarekin, 30.476 biztanle baitzuten 2018. urtean (Donostiako Udala, 2019), erdialdetik gertu kokatzen dira biztanleria gehien duten auzoak. Bestalde, periferian kokatzen direnek (Añorga, Martutene, Igeldo edo Zubieta) biztanleria oso apala dute gainontzeko auzoekin alderatuz gero, eta ez hori bakarrik, paisaia aldetik ere oso desberdinak dira: hiriko fabrika gehien presentzia edukitzeaz gain, landa eremu zabalena ere leku horietan aurki daitezke.

Ekonomia arloari dagokionez, itsasoarekiko gertutasuna aprobetxatuz, arrantzale eta merkataria herria izan zen jatorriz (Fernandez, 2012). Ondorengo mendeetan ere berebiziko garrantzia izaten jarraitu zuten arrantzak zein merkataritzak, gaur egun oinarritzako bilakatu den jardura bat azaldu zen arte: turismoa. Horren ondorioz, egun, egoera oso bestelakoa da. Lehen sektorea osatzen duten, eta hiriaren oinarri ekonomiko izan ziren arrantza eta nekazaritzak ez dute BEGaren %0,1 ere osatzen. Industria zein eraikuntza sektoreak, aldiz, %5,5era iristen dira. Bestalde, hirugarren sektorearen egoerak ez du zerikusirik. Zerbitzuek BEGaren %89,2 osatzen dute, eta hiriko ekonomian duen pisua bete-betean islatzen dute (EUSTAT, 2019). Hirugarren sektoreak duen arrakastaren arrazoi nagusietako bat turismoa da, baina arrakasta hau ulertu ahal izateko, garrantzitsua da jardura honek Donostian izan duen testuingurua eta garapena ulertzea.

3. Donostia: Hiri turistikoa

Estatu mailan aitzindari, Donostiako jardura turistikoaren hasiera 1845. urtean kokatzen da, Isabel II.a erreginak udako oporraldia igarotzeko toki egokia zela aukeratu zuenean. XVIII. mendean zehar, zenbait ikerketa egin ziren itsasoko uren inguruan, eta osasunarentzat onuragarriak diren zenbait ezaugarri zituela baieztatu zuten ikerketek. Hori dela eta, berehala sortu zen itsasoko ur hotzetan oinarrituriko eredu turistikoa. Ingalaterran sortu zen eredu hori, baina azkar hedatu zen Europa atlantiko guztian zehar. Hori horrela, Donostiara ere heldu zen, Gipuzkoako hiriburura hurbildu ziren lehen bisitarien arrazoi nagusietako bat izatera iritsi arte.

Horrez gain, dirudienez, Isabel II.ak azaleko zenbait arazo zituen, eta oporraldiak igarotzeko Donostia aukeratzearen arrazoi nagusietako bat itsasoko bainu hotzena izan zen, zituen arazoak konpondu nahian (Larrinaga & Pastoriza, 2009). Erregina eta gorteko beste hainbat kideren presentziak estatu zein nazioarte mailan egundoko ospea eman zioten Donostiari. Ordura arte komertzioan oinarrituriko hiri batean turismo sektoreak

aukera berriak zabaldu zituen eta hiriren hazkundera erraztu. Hiriaren hazkundera burgesiako kideek zuzendu zuten, euren botere politiko eta ekonomikoa baliatuta.

Hori horrela, XIX. mende erdialdetik aurrera, hiria burgesiaren gustura eraiki zen. Estatuko elite ekonomiko zein sozialak erakartzeko nahi eta gaitasunekin, zabalguneez berebiziko garrantzia izan zuten. 1864 eta 1943. urteen artean gutxienez dozena erdi eraiki ziren, gaur egungo egituraren oinarriak ezarri eta hiriarik beste itxura bat eman zioten (Fernández, 2012). Besteak beste, garai honetan koka daitezke sinbolo izaten jarraitzen duten zenbait eraikuntza (Udaletxea -garaiko kasinoa-, Victoria Eugenia Jauregia, Antzoki Zaharra...). Hori horrela, erdialdetik gertu auzo berriak eraiki ziren moduan, fabrikak periferian kokatu ziren. Demografia arloan ere eragin zuzena izan zuten eraldaketa hauek; esaterako, 1867-1897. urteen bitartean, hiria 14.633 biztanle izatetik 33.732 izatera igaro zen (Valero, 2014).

Hala ere, Donostiako eredu turistikoak izan zuen arrakasta ulertzeko beste hainbat jarduera ere aintzat hartu behar dira. Chadeffaud-ek dioenez (1987), produktu turistiko bat hiru elementutan oinarritzen da: ostaldea, garraioa eta aisialdia. Ildo horretatik, Donostiaren kasuan, hirira urtetik urtera gehiago gerturatzen ziren bisitarien eskaria asetzeko hotel ugari eraiki ziren. 1884. urtean 3 hotel soilik zeuden arren, 1916rako beste 12 eraiki ziren. Besteak beste, gaur egun hiriaren ikur izaten duen luxuzko Maria Cristina hotela eraiki zen 1912. urtean. Joera berberarekin jarraituz, 1936rako 16 hotel gehiago eraiki ziren. Hau da, 52 urteren buruan 3 hotel izatetik 31 hotel izatera pasa zen hiria (Valero, 2014).

Garraio arloan berebiziko garrantzia izan zuen 1864. urtean zabalduko Madril-Irun trenbide-sareak. Sare honek Espainiako Estatuko hiriburua Donostiarekin lotzen zuen, estatutik hiria bisitatzera etorri nahi zuten milaka bisitariari aukerak errazten (Larrinaga & Pastoriza, 2009). Dena den, ez zen nahikoa turistak hurbilaztea, aisialdirako ekintzak sortzea ere ezinbestekoa zen eredu turistikoak arrakasta izan zezan. Eskaintza ikaragarria zen, eta pixkanaka handituz edo eraldatuz joan zen turisten nahiaren arabera. Boulevard-en, adibidez, bi hilabete irauten zuen udako denboraldian zehar egunero eskaintzen ziren kontzertu edo emanaldiak (Valero, 2014). Hala ere, gainontzeko hiriekin lehiatzeko, ezinbestekoa zen kasinoa edukitzea. Hori horrela, 1867. urtean ireki zituen bere ateak. Ondorengo urteetan eskaintza zabalduz joan zen: zezenketak, hipodromoa,

automobil-zirkuitua... Azken finean, helburua ez zen aisialdia soilik, baizik eta turistek hirian bertan ahalik eta denbora gehien pasatzea.

XX. mendean zehar ere joera berbera izango zen, gaur egun azpimarragarri izaten jarraitzen duten zenbait ekitaldiren sorrerarekin. Esanguratsuen Donostiako Zinemaldia izan daiteke, 1959. urtean sorturikoa. Izan ere, nazioarteko garrantziaz gain, estatu mailan aitzindari izan zen. Urtero ospatzen den Zinemaldiaren bidez, antzezle zein zuzendari famatu ugari gerturatzeko dira Donostiara, turista eta bisitarien artean ospe gehiago irabaziaz. Deigarria da Isabel II.aren lehen bisitak duela 150 urte baina gehiago izan ziren arren, pertsonaia ospetsuak hirira bisitan etortzeak propaganda turistiko onena izaten jarraitzen duela gaur egun. SAVIA-k (2006) egindako ikerketaren arabera, zinemaldiak antolatzen diren hirietan %85 igotzen da hotelen okupazio-maila.

Egungo turismo ereduari dagokionez, badirudi bisitariak gero eta jarduera alternatibo gehiago bilatzen dituztela. Horrela sortu zen turismo kultural bezala ezagutzen den kontzeptua, ohiko eskaintza baino haratago, esperientzia berri eta anitzen bila dabiltzan turistetan oinarrituta (Bonet, 2003). Donostia ere ez da atzean geratu, eta gero eta jarduera gehiago aurki ditzakegu urtero. Besteak beste, gastronomia, artea edota musikarekin loturikoak. Horren erakusle dira azken urteotan antolatu diren ekitaldiak. 2016. urtean Europako kultur hiriburu izan zen Donostia eta, urtean zehar, jarduera ugari antolatu eta milaka bisitari erakarri zituen. Aurten, Turismo Gastronomikoaren Munduko Foroa ere Kursaal-ean ospatu da, gastronomiak hirian duen garrantziaren erakusle. Hala ere, kontuan hartu behar da turismo kulturalak bakarrik ez duela garapen ekonomiko egonkor bat ziurtatzen. Izan ere, lanpostu ugari sor ditzakeen arren, ondorio kaltegarriak ere sortu ditzakeelako; hala nola, lan-baldintza ezegonkorak edota espazioaren merkantilizazioa. Era berean, hiriko aniztasun kultural, sozial zein naturalak arriskuan jar ditzake (Richards, 2004). Turismo ereduaren inguruko gatazka biztanleen artera ere iritsi da, eta askok, egunerokotasunean bizi dituzten arazoez nazkatutik, gaur egungo ereduaren aurkako plataforma edo taldeak osatu dituzte.

4. Etxebizitza turistikoaren hedapena

4.1. Ekonomia kolaboratiboa

Ekonomia kolaboratiboa Oxford hiztegiak erabiltzaileen arteko ondasun eta zerbitzuen truke bezala definitzen du, dohainik zein ordainketa baten ondoren gauzatzen dena eta

orokorrean. Hori dela eta, ekonomia kolaboratiboaren oinarria beharrak asetzera bideraturiko erabiltzaileen arteko trukea da, orokorrean denboran zehar mugatua dena eta ordainpekoa izan daitekeena (Botsman & Rogers, 2010). Ohiko merkatu batean eskaintza eta eskariaren arteko, edo bezeroaren eta saltzailearen arteko harremana nagusitzen den moduan, ekonomia kolaboratiboaren barnean erabiltzaile bakarrak rol desberdin guztiak izan ditzake (Olma, 2014).

Hala ere, eredu honen garapena eta hazkundera ulertzeko, ezinbestekoa da Internetek betetzen duen papera ulertzea. Gero eta arruntagoa da erabiltzaileen arteko salerosketak Internet bidez garatzea, eredu honen gaineko konfiantzaren erakusle (Möhlmann, 2015). Hori gutxi balitz bezala, plataformaren gaineko konfiantza baino, are deigarriagoa da erabiltzaileen arteko konfiantza-sareak hartu duen garrantzia (Botsman, 2010).

Hainbat sektoretan hedatu den arren (garraioa, aisialdia...), ez dago zalantzarik turismo sektorean izan duen eraginaz. Forno & Garibaldi-k (2015) diotenez, ekonomia kolaboratiboak eskaintzen dituen aukerak alternatiba berriak sortzen dizkiote turistari, bisitatzen duen lekua beste ikuspuntu batetik ezagutu ahal izatekoa. Harrera onaren beste gakoetako bat turismo-sektoreak teknologiaren inguruan garatzeko erraztasuna izan daiteke, bestelako sektoreak Interneten sartzen duela gutxi hasi diren bitartean, turismo-sektoreak hainbat urte baitaramatza arlo horretan lanean (Buhalis & Law, 2008). Hala ere, turismo arloko ekonomia kolaboratiboari buruz hitz egiterakoan, nahitaezkoa da AirBnB plataforma aipatzea.

4.2. AirBnB, hazkunde geldiezina

AirBnB ekonomia kolaboratiboaren adibide esanguratsuenetakoa da. Ideia 2007. urtean sortu zen San Francisco-n, hiru ikaslek haien ikasle-pisuan hiru lastaira ipini zituztenean eta Internet bidez alokairuan jarri. Haien helburua hiriko hotelen prezio altuak ordaindu nahi ez zituzten pertsonen aukera ekonomikoago bat eskaintzea zen. Lagunen arteko ideia xume bat bezala jaio zen arren, gaur egun munduko 190 herrialdetan zehar hedatzen da eta milioika euroko irabaziak sortzen ditu.

Plataformaren hazkundera berrikuntzan datza Guttentag-en (2013) esanetan. Izan ere, bidaiaria-agentzia tradizionalak duten zerbitzu pertsonala eskaintzeko aukera ematen ez duen arren, horren ordez aukera zabalagoak prezio baxuagoan eskaintzeko ahalmena du (Mayr & Zins, 2009.) Ezaugarri ekonomikoek berebiziko garrantzia dute erabiltzaileen

aldetik, prezio hobeak eta aukera zabalagoa eduki dezaketelako, baina, baita jabeen aldetik ere, irabazi ekonomiko hobeak izateko aukerarekin (Botsman & Rogers, 2010). Hala ere, aukera ekonomikoen gain, arlo sozialak ere ezinbesteko garrantzia du, turismo esperientzia desberdinak eta gertuagokoak bizitzeko aukera ematen baitu ekonomia kolaboratiboko testuinguru batek (Ikkala & Lampinen, 2015).

Etxebizitza edo logela bat alokatzen duten erabiltzaileen aldetik, badirudi AirBnB plataforma aukeratzearen arrazoi nagusiak ekonomikoa izaten jarraitzen duela, gehienbat dirua aurrezteko asmoarekin (Guttentag, 2013). Etxebizitza eskaintzen duten erabiltzaileen artean ere ekonomikoa da arrazoi nagusietako bat (Stors & Kagermeier, 2015).

Testuinguru honetan, komenigarria da gogoraraztea ekonomia kolaboratiboa den proiektu orok printzipio nagusi bat betetzen duela teorian: eskaintzen den zerbitzua erabilera urria ematen ari zaion ondasun bat izan behar da, edo momentu jakin batean erabiliko ez dena (Botsman & Rogers, 2010). AirBnB-ren kasuan etxebizitza bat alokairuan jartzea litzateke, baldin eta etxebizitza horrek erabilerarik edukiko ez lukeen bitartean. Esaterako jabea oporretara doanean. Hala ere, egungo eskaintza asko printzipio honetatik urrun daudela ziurtatu daiteke (Gil, 2018). Etxebizitza bat alokairuan jartzen duten erabiltzaileen arteko desberdintasunak ikusirik, Gilek (2018) lau talde desberdinetan sailkatzen ditu:

- Behin-behinekoak: lehen etxebizitza noizbehinka alokatu ohi dutenak.
- Iraunkorrak: lehen etxebizitza urte guztian zehar modu jarraian alokatu ohi dutenak.
- Profesionalak: etxebizitzak alokatu ondoren, gela edo etxebizitza osoa AirBnB-n azpi alokatzen dutenak.
- Inbertsoreak: Etxebizitza erabilera duten etxebizitzak erosi eta etxebizitza turistiko bilakatzen dituzten pertsonak, turistei alokatu eta “rent gap-a” lortzeko asmoarekin.

Etxebizitza pribatuak erabilera turistikora bideratzeko aukerak profesional eta enpresari asko gerturatu ditu AirBnB plataformara, higiezin sektorean diharduten agentziak gehienbat. Bestalde, irabazi gehigarriak behar dituzten familia edo partikularrak ere geroz eta gehiago dira (Márquez, 2014).

Hala ere, batzuek aukera ikusi duten tokian beste askok kalteak azpimarratzen dituzte. Kalitatea edo segurtasuna ziurtatzeko neurri faltak, zergarik ez ordaintzea edota ohiko bizilagunek turistekin izandako gorabeherak (Márquez, 2014). Gainera, beste autore

batzuek AirBnB efektuak eragin duen gentrifikazio turistiko prozesua azpimarratzen dute. Besteak beste, familia-etxebizitzaren eskaintza murrizturik ikustea edota alokairuaren prezioaren igoera dira ondorioetako batzuk (Yrigoy, 2017). Eraldaketa edo eragindako kalteen inguruan hitz egiterakoan, ezin gaitzke ostalaritza sektore tradizionalaz ahaztu. AirBnB-k hotelen prezio eta irabazietan eragin zuzena duela dirudi, merkatuko botere banaketa eraginez (Consigli et al., 2012). Hori gutxi balitz bezala, AirBnB-a erabiltzen duten erabiltzaileek hoteletan geratzen diren pertsonen baino gutxiago gastatzeko joera izan ohi dute etxebizitzan, tabernetan zein aisialdirako gastuetan. Horren ondorioz, lan gutxiago sorrarazten dute (Oskam & Boswijk, 2016).

Hedapenari dagokionez, AirBnB-aren kasuan ohikoa da lurralde guztian zehar heterogeneoki banatzea (Dredge & Gymóthy, 2015). Hotel eskaintzarik ez dagoen gunetan turismo esperientzia desberdinak bizitzeko aukera ematen du ekonomia kolaboratibo testuinguru batean (Ikkala & Lampinen, 2015). Hala ere, kasu askotan egiaztatu da eskaintzaren zati handi bat hotelen eskaintza handia den auzo edo gunetan kokatzen dela (Huston, 2015).

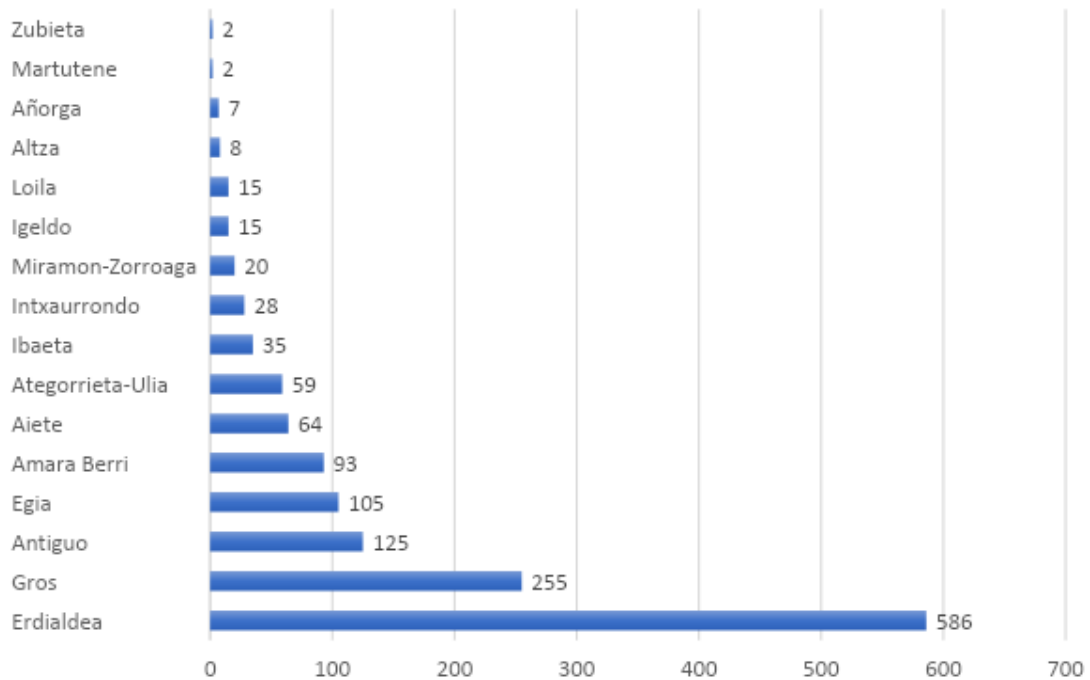
5. Datuen analisisia

Aurretik aipatu bezala, Donostiako AirBnB efektua ulertu ahal izateko, loturik dauden lau ezaugarri hartu dira oinarri bezala. Lehenengo, kokapena eta garapena: zehazki non kokatzen diren AirBnB plataforman eskaintzen diren etxebizitza turistikoak eta azken urteetan izan duten garapena. Bigarrenik, eskaintzak norik egiten dituen eta ze maiztasunekin. Hirugarrenik, AirBnB-k etxebizitza sektorean sor ditzakeen ondorioak landu dira, alokairuaren prezioan izan duen aldaketa oinarri hartuta. Azkenik, AirBnB-k Donostiako hotelen sektorean eragin zuzena izan duen aztertu da, eta lehia zuzena edota eskaintza alternatiboa eskaintzen duen ikertu.

5.1. Kokapena eta garapena

AirBnB plataformak beti azaldu izan du bere asmo nagusietako bat hiri batean dagoen eskaintza orekatzea dela (Meseguer-Artola & Lladós-Masllorens, 2016). Gaur pasatzeko aukerarik ez dagoen gunetan oheak eskaintzeaz gain, turistek aukera berriak ematea. Donostiako kasua aztertzerako orduan, lehen analisi batean konturatu gaitzke egoera guztiz desberdina dela. Hau da, zenbait auzotan eskaintza oso oparoa den bitartean, beste hainbatetan oso kasu gutxi aurki ditzakegu. Banaketa hau desorekatua da: erdialdetik

1. Grafikoa: AirBnB kopurua auzoka

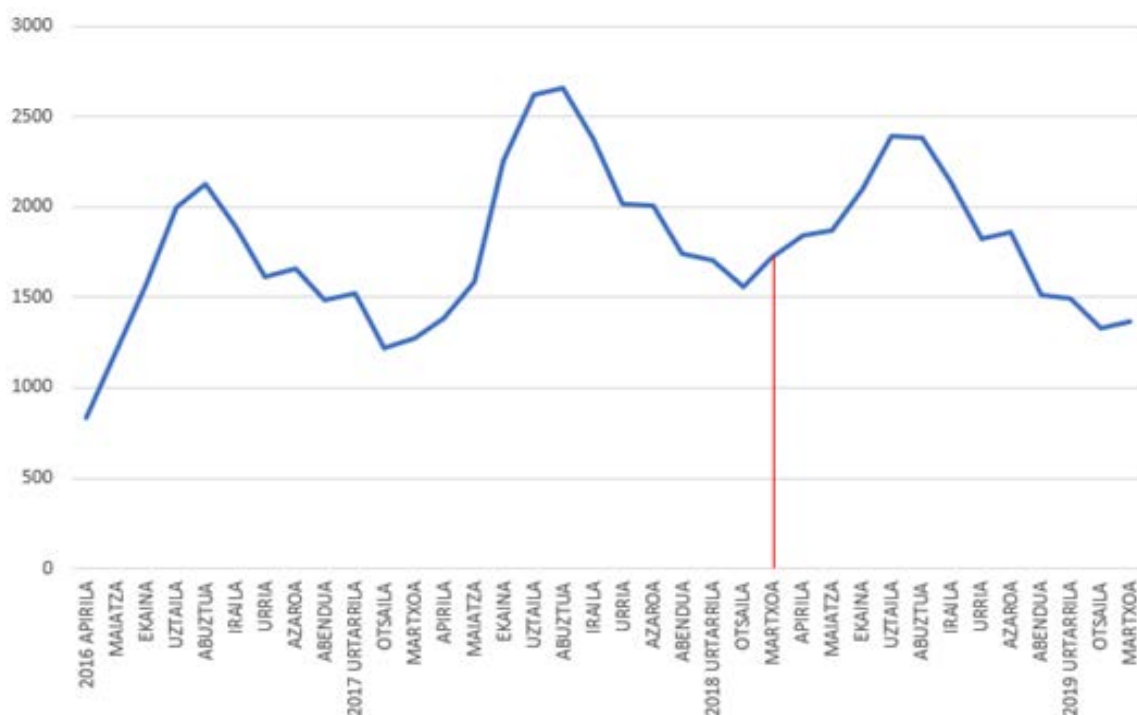


Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB*-en datuetan oinarria.

Bestetik, gaur egun bizi den egoera ulertu ahal izateko, garrantzitsua da AirBnB-k hiri honetan izan duen bilakaera aztertzea. Eskuragarri dauden lehen datuak 2016ko apirilekoak dira, eta azkenak, berriz, 2019. urteko martxokoak. 2. grafikoa ikus daitekeen bezala, eskaintzak urteko garaia araberako gorabehera nabarmenak jasaten ditu. Hala ere, oso garbi bereiz daitezke hazkunde eta jaitsiera dinamikak noiz ematen diren, azken urteetan joera berdina errepikatu baita. Hazkundera martxoko eta abuztuko hilabeteen artean eman da urtero, eta AirBnB eskaintza kopuru maximoak abuztuan errepikatu dira. Bestalde, iraila eta otsaila bitartean eskaintza jaitsi egiten da aurreko hilabeteekin alderatuz gero, eta balio minimoak otsailean lortzen dira.

Hori horrela, AirBnB eskaintza urte guztian zehar aurki daitezkeen den arren, erabiltzaile batzuek udako hilabeteetan soilik eskaintzen dituzte haien etxebizitzak. Zehazki, hiria bisitatzen duten turistek kopurua handiagoa denean, eta horrekin batera, baita haien etxebizitza turistikorako eskaera ere.

2.Grafikoa: AirBnB kopuruaren garapena (2016-2019)



Iturria: Egileak landua *Airdna.com*-en datuetan oinarria.

Hori gutxi balitz bezala, interesgarria da lehen bi urteetan emandako hazkundearen etenaldia aztertzea. 2016. urtetik 2018. urte hasierara arte, hilabetez hilabete gaintu zen aurreko urtean garai berean zegoen eskaintza kopurua, baina 2018. erdialdetik aurrera hazkunde horren geldialdia ikus daiteke. Etenaldiaren hasiera 2018ko ekainean hasi zen eta joera berbera mantendu da 2019ko lehen hilabeteetaraino. Beraz, hilabetez hilabete hazten ari zen eskaintzaren geldialdi hau azaltzeko arrazoiren bat egon beharra dago. Ziurrenik, 2018ko martxoaren 26an Donostiako udaletxeak onarturiko etxebizitza turistikoaren inguruko udal ordenantza berriak (Donostiako Udala, 2018) badu zerikusirik. Udal ordenantza honen helburua etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitzetako logela erabilera turistikoak arautzea da. Azken finean, etxebizitza turistikoek gero eta presentzia handiagoa zuten arren, ez baitzegoen hauen inguruko lege zehatzik.

Ordenantza honek bi motatako alokairu turistikoak bereizten ditu: etxebizitza turistikoak eta logelen alokairua etxebizitza familiarretan. Horrez gain, hiria hiru zonalde desberdinetan bereizten du eta zonalde bakoitzean alokairu turistikoa ezarri ahal izateko baldintza desberdinak jartzen ditu. Azken finean, baldintza berri batzuk ezarri ziren, eta

baldintza hauek bete ezean erabiltzaileek ezin izango dute haien etxebizitza turistikoa AirBnB plataforma bidez eskaintzen jarraitu. Hori izan zen jazo zena, nahiz eta erabiltzaile batzuk araudi berrira moldatzeko arazorik eduki ez, beste askok ezin izan zuten baldintza berrietara moldatu. Hori dela eta, eskaintzen zuten etxebizitza merkatutik kentzera derrigortuak izan ziren. Ondorioz, azken urteetan emandako hazkundearen etenaldiaren arrazoi nagusia Donostiako udaletxeak onarturiko ordenantza berria izan daitekeela ondoriozta daiteke. Izan ere, oraindik eskaintza oso oparoa den arren, zenbait erabiltzaile merkatutik at utzi baititu.

5.2. Eskaintza: familia ereditik inbertsorera

Eskaintzaren kokapena eta azken urteetan izan duen dinamika aztertu ostean, beharrezkoa da eskaintzaren ezaugarriak ezagutzea, etxebizitza eskaintzen duten erabiltzaileen profila ezagutzea, alegia. Azken finean, eskaintza kopurua garrantzitsua den arren, are garrantzitsuago bilakatzen baita honen inguruan egiten den erabilera. Horren haritik, aurretik aipatu dugun moduan, eredu nagusia behin-behineko eskaintza izanez gero, ekonomia kolaboratiboaren eredu nagusituko da, eta turistifikazio prozesuak nabarmen mugatu. Bestalde, nagusitzen den eredu inbertsore eta profesionalena bada, ekonomia kolaboratiboaren ereditik urrun egongo da eskaintza, turistifikazio prozesuak nabarmen areagotuz eta bizilagunen bizi-kalitatean ondorio zuzena eraginez.

Taula 1. AirBnB eskaintza mota euskal hiriburuetan zehar

HIRIAK	AIRBNB KOPURUA	ETXEBIZITZA OSOAK	LOGELA PRIBATUAK	PARTEKATURIKO LOGELAK
Donostia	1.437	%72,03	%27,63	%0,35
Bilbo	1.004	%49,10	%49,60	%1,29
Gasteiz	197	%45,18	%54,82	%0

Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB* (2019)-en datuetan oinarria.

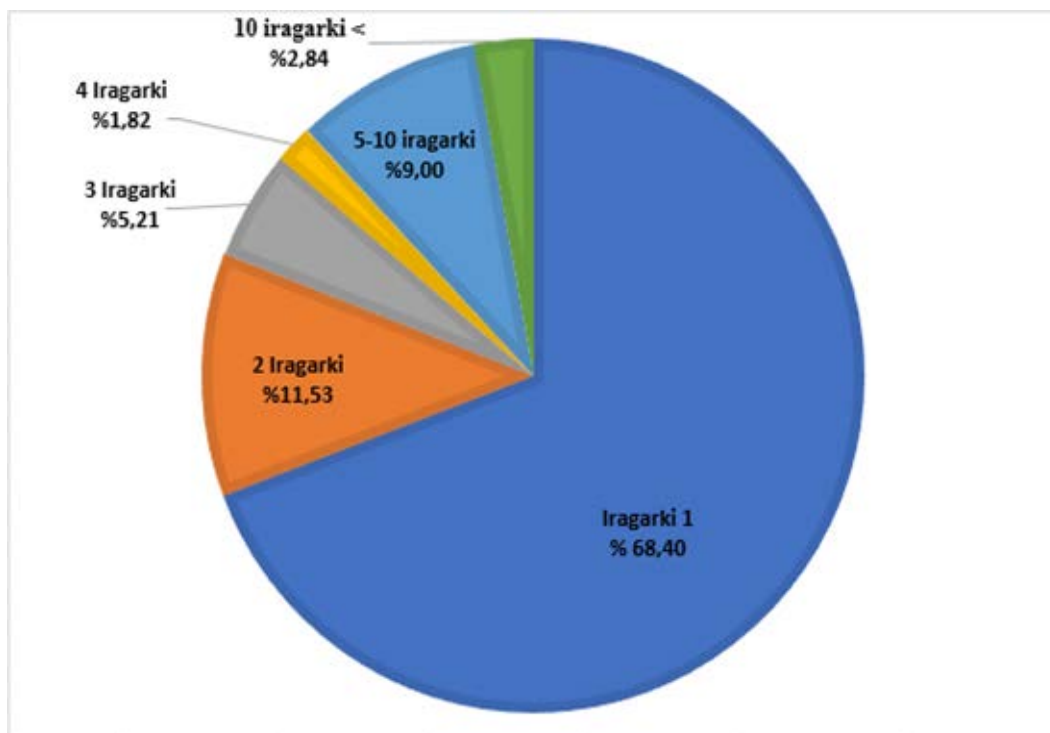
Ostatu modalitateei dagokienez, AirBnB barneko eskaintza hiru taldetan sailka daiteke: etxebizitza osoak, logela pribatuak eta partekaturiko logelak. Donostiako kasuan etxebizitza osoen eskaintza nabarmentzen da, %72,03a izanik. Logela pribatuak %27,63 dira, eta partekaturiko logelek, ordea, ez dute apenas presentziarik (%0,35). Kontuan hartu behar da turistifikazio prozesu bat garatzen ari den ondorioztatu ahal izateko,

benetan aintzat hartu behar den datua etxebizitza osoena dugula. Finean, logela pribatu zein partekatuen eskaintza ez baita kontsideratzen turistifikazio prozesuen eragileetako bat.

Etxebizitza osoen eskaintzari dagokionez, Donostian 1035 etxebizitza oso eskaintzen dira AirBnB plataformaren bidez (Inside AirBnB, 2019). Etxebizitza osoa eskaintzen duten pertsonen artean, etxebizitza bakarra eskaintzen duten pertsonak partikular bezala sailkatzen dira, ez profesionalak. Bi etxebizitza iragartzen dituzten erabiltzaileen artean, aldiz, profesionalen eta ahalmen ekonomiko handiko partikularren nahasketa egon ohi da. Hiru iragarki edo gehiago dituzten erabiltzaileak, berriz, profesional bezala sailka daitezke.

Donostiako kasuan, etxebizitza bakarra iragartzen duten erabiltzaileen kasua nagusitzen da, %68,40ak etxebizitza bakarra eskaintzen baitu (ikusi 3. Grafikoa). Beraz, erabiltzaile partikular edo ez profesionalak nagusitzen dira oso modu esanguratsuan. Bestalde, bi etxebizitza edo gehiagoren iragarkiak dituzten erabiltzaileak %31a baino zertxobait gehiago dira. Hori dela eta, etxebizitza osoa eskaintzen duten erabiltzaileen artean, oraindik ere erabiltzaile partikularra edo ez profesionala da profil nagusia.

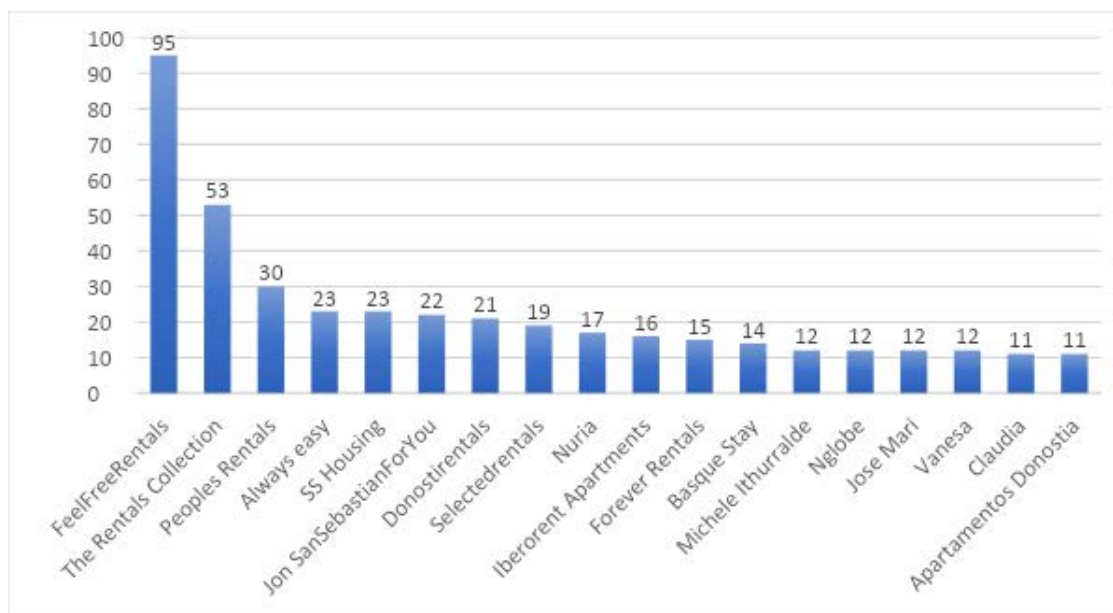
3. Grafikoa: Erabiltzaileko iragarki kopurua



Iturria: Egileak landua *Inside AirBnB* (2019)-en datuetan oinarria.

Alde horretatik, badirudi Donostian nagusitzen den AirBnB eredua etxebizitza bakarra eskaintzen duten partikularrena dela; ekonomia kolaboratiboaren barnean haien lehen etxebizitza alokairuan ipintzen dutenena, alegia. Hala ere, datuak sakonago ikertzerako orduan, kontraesan nabari batekin topatuko gara. Etxebizitza osoa eskaintzen duten erabiltzaileen artean gehienak partikularrak diren arren (%68,40), ez dute etxebizitzaren gehiengo kontrolatzen, baizik eta %41,51 soilik. Bestalde, hamar iragarki baino gehiago eskaintzen dituzten erabiltzaileak %2,84 dira, 3. grafikoan ikusi daitekeen moduan. Baina, aintzat hartzekoa da 18 erabiltzailek soilik duela 418 etxebizitzaren jabetza (ikusi 4. Grafikoa). Ondorioz, baieztatu daiteke jarduera modu komertzial batean garatu eta ekonomia kolaboratiboaren printzipioak betetzen ez dituzten erabiltzaile profesional eta inbertsoreek, erabiltzaileen gutxiengoa izanagatik ere, eskaintako etxebizitzaren gehiengoaren gaineko jabetza dutela.

4. Grafikoa: Iragarki gehien dituzten erabiltzaileak



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

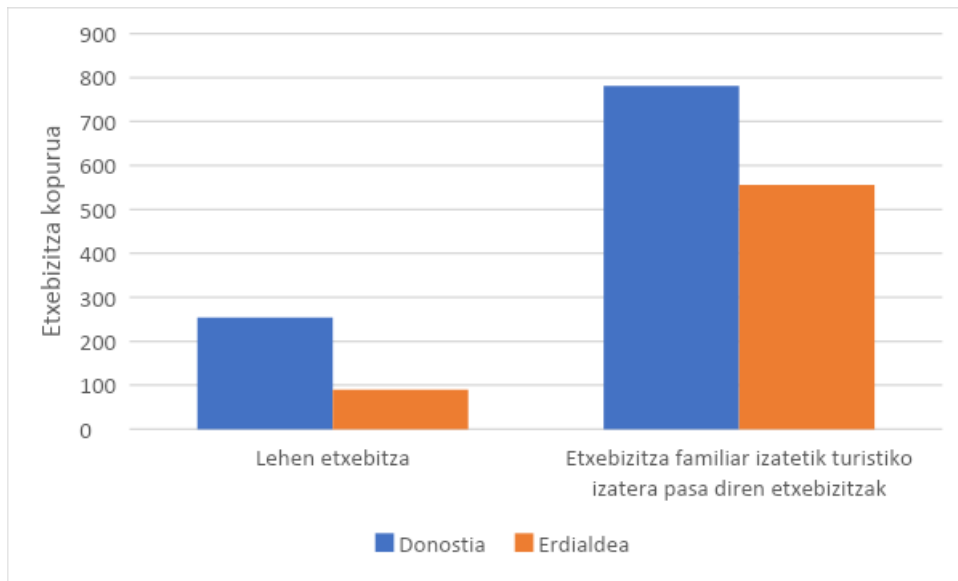
Donostiaren kasuan, etxebizitza gehien eskaintzen dituzten erabiltzaile profesionalen artean, Donostian soilik espezializaturik edota estatu mailan beste hiri batzuetan ere eskaintzak dituzten enpresak nagusitzen dira. Hala ere, iragarki bakarra eta hainbat

iragarki dituzten erabiltzaile komertzialaren arteko banaketa egitea ez da nahikoa, iragarki bakarria duten erabiltzaileen artean urteko 365 egunetan alokatzen dutenak ere badaudelako, eredu komertzialarekin bat eginez.

AirBnB plataforman eskaintza bakarria duen erabiltzailea p2p ereduan edo eredu komertzialean sailkatu ahal izateko, erabilgarritasunean oinarritu behar gara. Hau da, urte guztian zehar eskaintzen den egun kopuruan. Etxebizitza bat urteko 365 egunetan zehar alokairuan badago, ezin dezake erabiltzailearen lehen etxebizitza bezala funtzionatu, ezta ekonomia kolaboratiboaren printzipioak bete ere. Zenbait administrazio publikok, turistifikazio prozesua geldiarazteko asmoarekin, urtean zehar etxebizitza bat eskaini daitekeen egun kopurua mugatu dute, ekonomia kolaboratiboa eta jarduera komertziala litzatekeena bereiztuz. Nahiz eta hiri batetik bestera irizpidea aldatu, muga ohikoena 90 egunetan koka daiteke. Hori dela eta, Donostiako kasua aztertzeke ere 90 eguneko muga erabiliko da, erabiltzaileen artean p2p eredua ala jarduera komertziala nagusitzen den aztertu ahal izateko.

5. grafikoan ikus daitekeen moduan, Donostian potentzialki 781 etxebizitza izango lirateke alokairuaren merkatutik ateratakoak. Kasu hauek, etxebizitza osoen eskaintzaren %75,45 osatzen dute, 254 pisu soilik baitira ekonomia kolaboratiboaren printzipioak betetzen dituztenak (eskaintzaren %24,54). Hau da, AirBnB-n eskaintzen diren etxebizitza osoen %75,45 familia-etxebizitza bezala eskaintzeko aukera egongo litzateke, gaur egun etxebizitza turistiko funtzioa betetzen duten arren. Gainera, familia-etxebizitzen erabilera aldaketa hau are nabarmenagoa da Erdialdean, bertan pilatzen baita etxebizitza osoen eskaintzaren %62,42. 5. grafikoan ikus daitekeen moduan, Erdialdean bakarrik 646 etxebizitza oso eskaintzen dira, eta 90 etxebizitzak soilik betetzen dute ekonomia kolaboratiboaren ideia, gainontzeko 556 etxebizitzak urtean zehar 90 egun baino gehiagotan erabilgarri egonez.

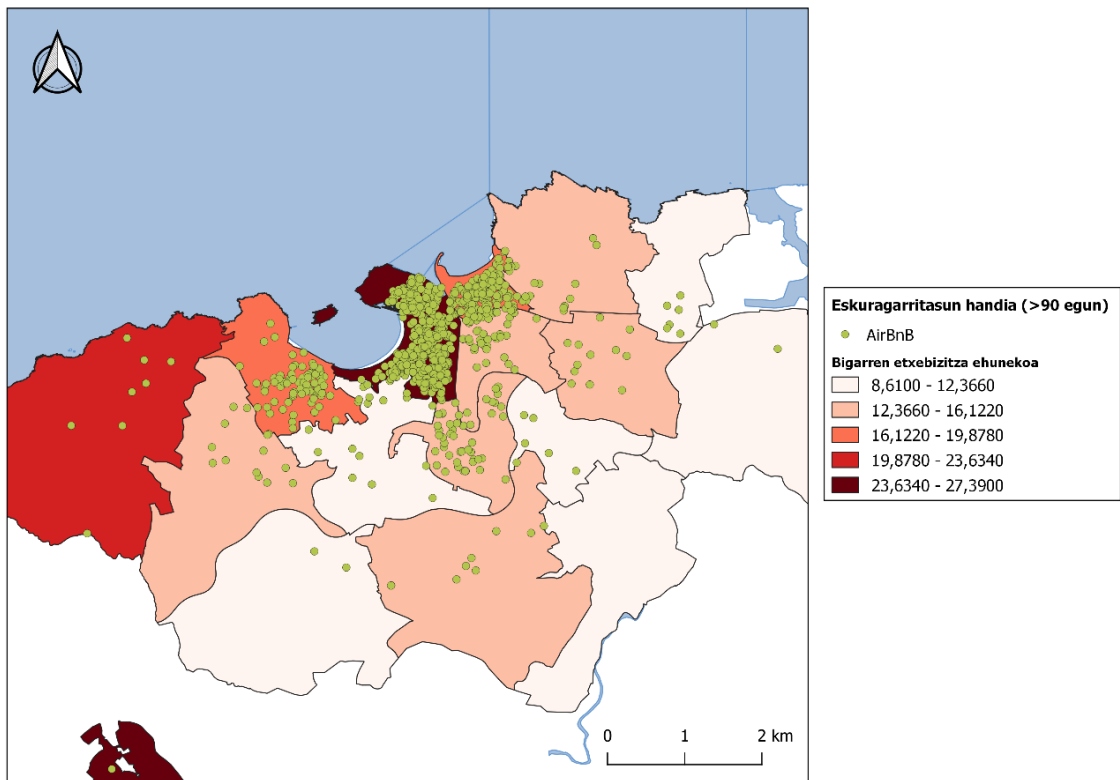
5. Grafikoa: AirBnB plataforman eskaintzen diren etxebizitza osoak



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

Orain arte azterturiko egoera honekin lotura eduki dezakeen faktore bat bigarren etxebizitzarena da. 5. grafikoan ikusi dugun moduan, etxebizitza osoen eskaintzaren zati bat lehen etxebizitzan oinarritzen den arren, bigarren etxebizitzaren eskaintzak askoz ere pisu handiagoa du. Beraz, bigarren etxebizitza kopurua handiagoa den auzoetan, etxebizitza turistiko gehiago eskaintzeko joera aurkituko dugu orokorrean. Donostiako kasuan, joera hori betetzen da Erdialdea, Gros edota Antigu bezalako auzoetan ere, bigarren etxebizitza kopuru nabarmenekin batera, AirBnB eskaintza oso altua baita. Hala ere, Zubieta eta Igeldoko kasuek ez dute zerikusirik. Nahiz eta bigarren etxebizitzak garrantzia handia duen auzoak izan, AirBnB eskaintza oso urria baita.

Mapa 2: Erabilgarritasun handiko AirBnB-ak bigarren etxebizitza guneetan



Iturria: Egileak landua *EUSTAT-en* (2019) datuetan oinarria.

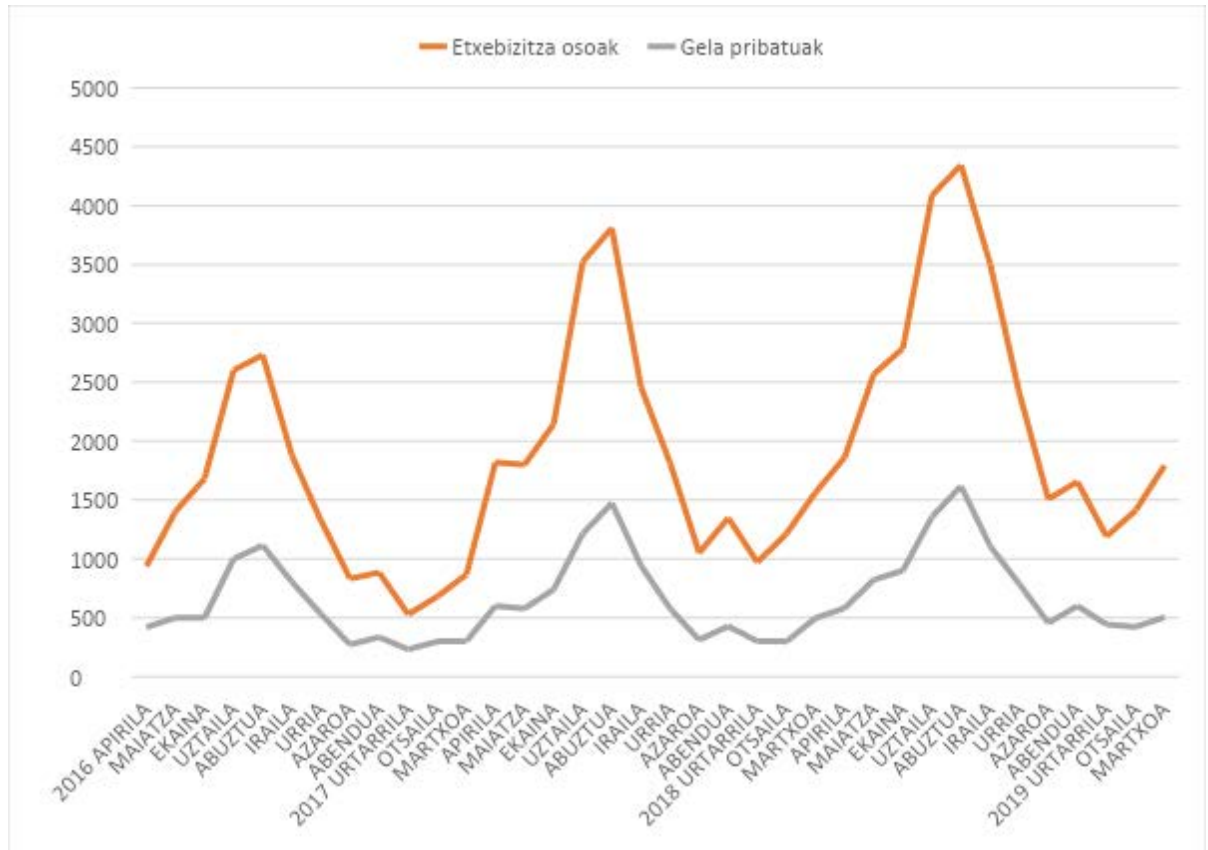
Hori horrela, bigarren etxebizitza kopuruak AirBnB eskaintzarekin zerikusirik baduen aztertzea interesgarria da. Zubieta eta Igeldoko kasuetan, bigarren etxebizitza kopurua garrantzitsua den arren, beste jarduera batzuetara bideraturik egon daiteke. Azken finean, Donostian nekazaritzak bizirik jarraitzen duen txokoak oso gutxi dira eta gehienak bi auzo hauetan kokatzen dira. Hori dela eta, nekazaritzara bideraturiko etxebizitza edo baserriekin lotu genezake bigarren etxebizitza kopuru nabarmen hau. Beraz, nahiz eta bigarren etxebizitza kopuru handia duen auzo batean AirBnB eskaintza beti ere handia ez izan, Donostiako hiri eremuaren barnean bi kontzeptuak harremanetan daudela ondoriozta dezakegu.

5.3. AirBnb ereduak eragindako ondorioak etxebizitzaren merkatuan

Etxebizitza turistikoaren hazkunderaren gako nagusietakoa irabazietan dagoela aipatu ohi da. Pisu berbera familia-etxebizitza edo etxebizitza turistiko bezala eskainiko bagenu, bigarren aukera honekin errentagarritasun handiagoa izateko aukera izango genuke orokorrean. Gainera, alokairua hileroko kobratu beharrean, egun bakoitzean kobratzeko

aukera ematen dute etxebizitza turistikoek, eskaeraren arabera prezioa aldatzeko aukerarekin.

6.Grafikoa: Bataz besteko irabaziak hilero



Iturria: Egileak landua *Airdna.com*-en datuetan oinarria.

Denboran zehar, 6. grafikoan aztertu daitekeen bezala, irabaziek gorabehera nabarmenak jasaten dituzte urteko garaiaren arabera. Udako hilabeteetan lortzen dira irabazi maximoak, eta minimoak, aldiz, neguan. Urtean zehar emandako aldaketak nabarmenak diren arren, are esanguratsuagoa da azken urteetako joera aztertzea.

Eskaintako etxebizitza osoen 2016. urteko irabazi maximoak abuztuan eman ziren bataz besteko 2.731 euroko irabaziekin. Minimo absolutua, berriz, 2017. urteko urtarrilean, 528 euroekin. Bi urte berandago, 2018. urteko abuztuan, bataz besteko irabazia 4.344 eurotan kokatu zen. Honek zera esan nahi du: bi urtetan %59 igo zirela hilabete oparoeneko irabaziak. Minimo absolutuen aldaketa are esanguratsuagoa da, 2017. urtekoarekin alderatuz % 125 igo baitziren irabaziak.

2. Taula: Batz besteko irabaziak urteko AirBnB-n

Etxebizitza mota	2017	2018	IRABAZIEN HAZKUNDEA
ETXE BIZITZA OSOA	21.842€	28.476€	%30,37
LOGELA PRIBATUA	7.697 €	9.325€	%21,15

Iturria: Egileak landua *Airdna.com*-en datuetan oinarria.

Urte guztian zehar izandako irabazien joera aztertuz gero, antzeko egoerarekin aurki gaitzke. Batz beste 2018an etxebizitza osoak alokairuan jarri zituzten erabiltzaileek eskuraturiko irabaziak %30 baino gehiago igo ziren aurreko urtearekin alderatuz. Logela pribatuen kasuan ere irabazien hazkundera %21aren gainetik kokatu zen. Urtean zehar AirBnB-ren bidez lortu daitezkeen irabaziak dira familia-etxebizitza bezala eskaintzen ziren pisuetan gertatzen ari den erabilera aldaketa azaltzeko arrazoi nagusia. Agentzia eta partikular askok etxebizitza turistikoetan aurkitu dute irabaziak handitzeko aukera.

Hala ere, batzuen onurak kalte bilakatu daitezke besteentzat; esaterako, alokairuaren prezioan. Familia-etxebizitza turistiko bilakatzerako orduan eskaintza gutxitzen da, eta eskariak berdina izaten jarraitzen badu, prezioek gora egiten dute. Horregatik, kasu askotan biztanleriaren desplazamendua ematen da. Bai modu zuzen batean edota zeharkakoan ere. Donostiako kasuan, antzeko egoerarekin aurki gaitzkelak pentsa dezakegu. 3. taulan azken urteetan izan duen bilakaera aztertu da eta metro karratuko alokairuaren prezioa hartu da oinarri moduan. Hasiera-urte bezala 2014a hartu da, jakinda AirBnB Donostian urte horretan hasi zela hazten.

3.taulan ikus daitekeenez, alokairuaren prezioa hiri guztian zehar igo da, baina auzo jakin batzuetan prezioen gorakada azpimarragarriagoa izan da. Besteak beste, Gros, Alde Zaharra eta Erdialdea nabarmentzen dira.

3.Taula: Alokairuaren prezioa aldaketa auzoko (2014-2018)

AUZOAK	Prezioa €/m ²		IGOERA (ehunekotan)
	2014	2018	
ERDIALDEA	12,58	16,47	30,92
ALDE ZAHARRA	12,64	15,83	25,24
GROS	12,15	14,74	21,32
AMARA	10,7	12,62	17,94
AIETE-AÑORGA- IBAETA	11,21	13,2	17,75
ALTZA- BIDEBIETA	9,26	10,89	17,60
ANTIGUO	12,12	14,21	17,24

Iturria: Egileak landua *Idealista.com-en* (2019) datuetan oinarria.

Gauzak horrela, Donostiako kasuan, AirBnB eskaintzaren pilaketak alokairuaren prezioan modu zuzenean eragiten duela ondoriozta daiteke. Izan ere, AirBnB eskaintza gehien dagoen auzoetan, alokairuaren prezioa izugarri handitu da gainontzeko auzoekin alderatuz gero.

5.5. AirBnB-aren hazkundera, hotelen krisia

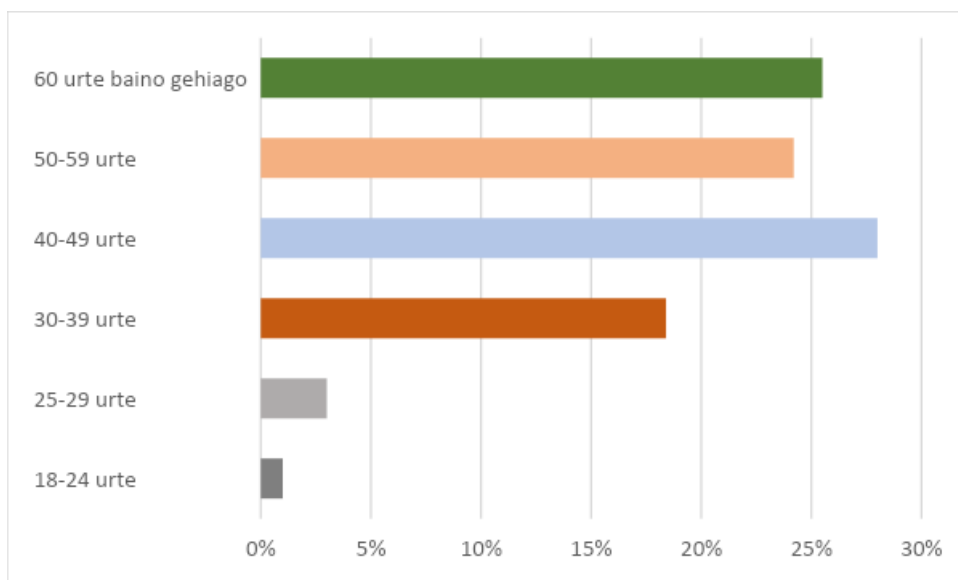
Munduko hiri garrantzitsuenetan zehar milaka ohe eskaintzen dituen plataforma batek modu baten edo bestean hotelekin lehiatzen duela esan daiteke. Estatu Batuetan egindako ikerketetan egiaztatu da lehia honek desberdin eragiten duela hotelek duten bezero-ereduaren arabera (Zervas et al., 2014). *Business* edo negozio mundura bideraturiko hotelek, orokorrean ahalmen ekonomiko altua duten pertsonen bideraturikoak, pairatzen dute gutxien lehia hau. Bestalde, hotel apalenak dira bezero gehien galtzen ari direnak, antzeko prezioekin AirBnB-k beste zeinbait aukera edo baliabide eskaintzen baititu.

Donostiako kasuan ez dirudi AirBnB-k sor dezakeen lehia nabarmen eragiteko gai izen denik. 2017 eta 2018. urteetan zehar 8 hotel berrik ateak ireki zituzten, guztira 535 pertsonentzako edukierarekin. Egun hiriak duen hotel eta hostel edukiera 6.000 pertsona inguruan kokatzen denez, pare bat urtetan ia %9 igo da eskaintza. Gainera, lizentzia lortu duten edota eraikitze prozesuan dauden beste hainbeste hotel kontu daitezke Donostian. Beraz, badirudi AirBnB-ren presentziak ez duela eragin zuzenik izan hotelen eskaintzan,

eta egoera hau zergatik garatu den azaldu ahal izateko, zenbait faktore edo ezaugarri hartu behar dira kontuan.

Besteak beste, hiria bisitatzen duten turisten ezaugarrietan egon daiteke gakoa. Adinari dagokionez, 7. grafikoan ikus daitekeen moduan, deigarria da 30 urte baino gutxiago dituzten bisitarien kopurua, ez baitira %5era iristen. Bestalde, 50 urtetik gorako bisitariak %50 osatzen dute. Donostiak jasotzen dituen turisten artean adin-tarte nagusia 40-49 urte bitartekoa da, bisitari guztien %28. Ondorioz, turisten adinari erreparatuz gero, deigarria da pertsona gazteek osatzen duten ehuneko baxua. Bestalde, bisitari gehienak 50 urte inguruan kokatzen dira, batz besteko adina nahiko altua izanda.

7. Grafikoa: Donostiako turisten banaketa adin taldeka¹



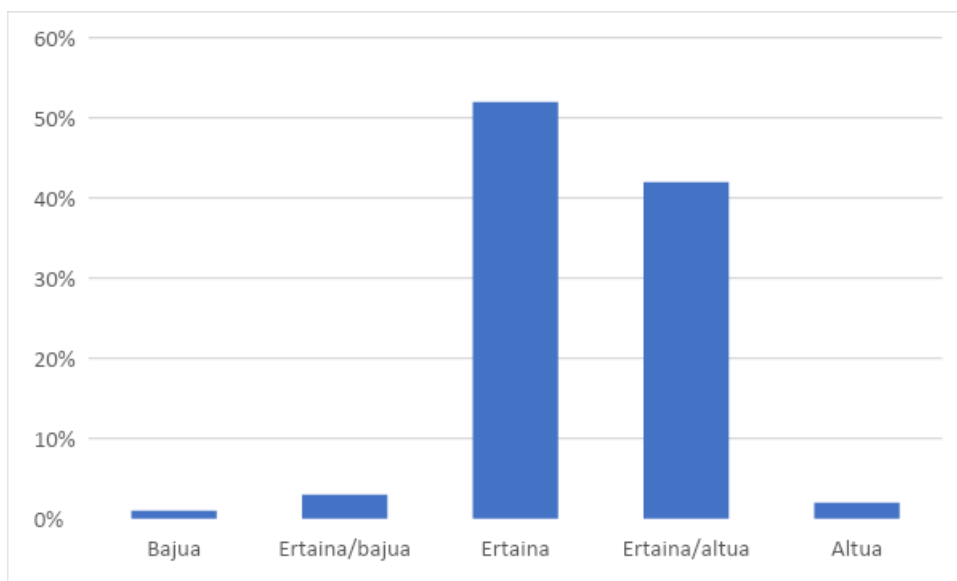
Iturria: Egileak landua *IBILTUR OCIO 2016-2017* datuetan oinarria.

Turistaren profila ezagutzeko ezinbesteko beste ezaugarri bat errenta maila dugu. Kasu honetan, Gipuzkoa bisitatzen duten bisitarien datuak hartu dira kontuan. Bisitarien erdiak baino gehiagok (%52) errenta maila ertaina duela dio, eta errenta maila ertain/altua duten bisitarien ehunekoa ere oso esanguratsua da (%42). Hori horrela, Gipuzkoa bisitatu ohi duten turisten artean errenta maila ertain edo ertain/altua duten turistak nagusitzen dira, bi taldeen artean turisten ia osotasuna errepresentatuz (%94). Bestalde, gainontzeko errenta maila duten pertsonen garrantzia ez da adierazgarria.

¹ Oharra: Ikerketa honetan (IBILTUR OCIO 2016-2017) hemezortzi urtetik beherakoak ez dira kontuan hartu.

Beraz, Donostia bisitatzeko duen turistaren profila 50 urte inguru dituen eta errenta maila ertain edo ertain/altua duen turista litzateke. *Business* eredutik urrun egon arren, ez da AirBnB-a erabili ohi duten pertsonen profila, baizik eta oraindik ere hotelak maiztasunez erabiltzen dituen pertsonarena. Ez da oso ohikoa 50 urtetik aurrerako pertsonak AirBnB erredua erabiltzea, eta are gutxiago ahalmen ekonomiko nahikoa edukiz gero. Donostian kasu hau nagusitzen da, eta honek azaldu lezake hotelek azken urteetan izan duten hazkundea, oraindik ere hoteletan lo egiten duen bisitaria gailentzen baita.

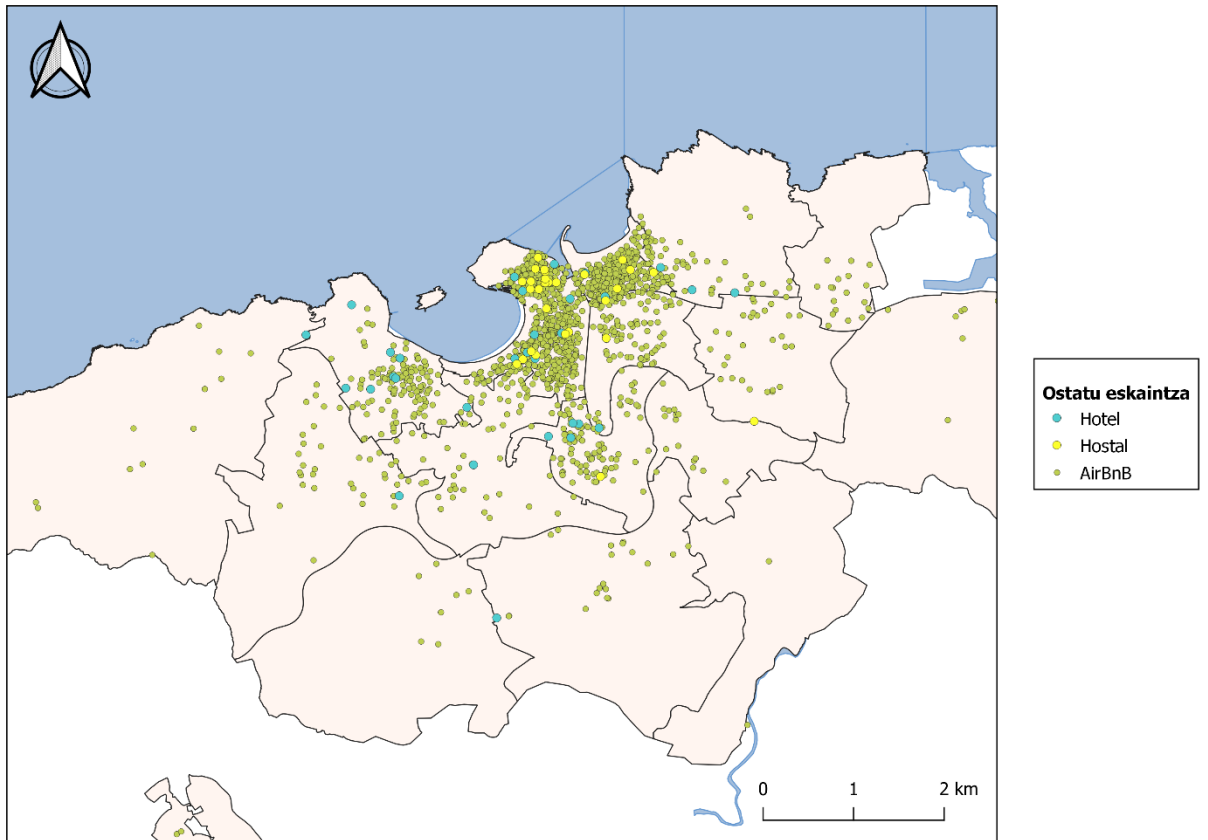
8. Grafikoa: Gipuzkoako turistaren errenta maila



Iturria: Egileak landua *IBILTUR OCIO 2016-2017* datuetan oinarria.

Hedapenari dagokionez, teorian AirBnB-ak dituen ideien artean, hotel zein ostatu gutxi dagoen gunetan eskaintza falta orekatzea da. Horrela, hotelik ez dagoen zonaldeetan lo egiteko aukera emango lieke turistek. Donostiako periferiako auzo askotan ez dago hotel zein ostaturik, eta AirBnB-k bertan gaua pasatzeko aukera ematen du. Hala ere, auzo hauetan aukera berriak sorrarazten dituen arren, eskaintza gehienak hotel zein ostatu eskaintza nabarmena den auzoetan pilatzen dira. Hori dela eta, aurretik presio turistikoa zegoen auzoetan presioa are gehiago areagotzen du.

Mapa 3: Donostiako ostatu mota desberdinen banaketa



Iturria: egileak landua *Inside AirBnB eta Donostia.eus-en* oinarria.

6. Ondorioak

Donostiako kasua aztertu ostean, kolokan jarri daiteke AirBnB plataformak hiriarentzat eta hiritarrentzat sor ditzakeen onurak. Hasiera batean plataformaren ideia etxebizitza erabiliko ez denean soilik alokairuan ipintzea den arren, Gipuzkoako hiriburuaren kasuan, erabiltzaile gutxi betetzen dituzte ekonomia kolaboratiboaren printzipioak. Enpresari edo inbertsoreen kopurua oso nabarmena ez izanagatik ere, etxebizitza ugariren gaineko kontrola dutela ikusi dugu. Hau da, etxebizitza asko gutxi batzuen kontrolpean daudela.

Garatzen ari den prozesu honek ondorio kezkarriak izan ditzake. Besteak beste, etxebizitza turistiko bezala eskaintzen diren AirBnB askok familia-etxebizitzak ordezkatzen dituzte. Hori dela eta, familia-etxebizitzen eskaintzak behera egin du zenbait auzotan eta alokairuaren prezioan modu zuzenean eragin du. Horixe gertatu da AirBnB-k presentzia nabarmena lortu duen Erdialdea (Alde Zaharra barne) eta Gros auzoetan. Ondorio larrienen artean, eragin dezakeen desplazamendua koka dezakegu. Azken finean,

familia-etxebizitza bat turistei soilik bideratzen den unetik gentrifikazio prozesuaz hitz egin daiteke, eta beraz, giza-taldeen desplazamenduaz. Erdialdeko auzo hauetan bizi nahiko luketen pertsonak aurki ditzaketen eskaintza urriak eta prezio altuak direla eta, hiritar asko beste auzo batzuetara bizitzera joatera behartuta ikusten dira, ez direlako gai eskatzen den alokairuaren prezioa ordaintzeko. Gainera, askotan bertan jaio eta hezitako pertsonen kasuak izan ohi dira, gurasoen etxea uzterako unean auzo berdinean bizitzeko aukerarik gabe ikusten direnak. Beraz, Donostiako zenbait auzotan zeharkako desplazamendua garatzen ari dela begi-bistakoa da, besteak beste, AirBnB efektuaren eraginez. Zeharkako desplazamendua garatzen ari dela begi-bistakoa den moduan, zaila da desplazamendu zuzena garatzen ari den jakitea. Hala ere, auzo hauetako bizi-baldintzek degradatuz jarraituz gero, ez litzateke alde batera utzi beharreko aukera izango, gero eta gehiago baitira egungo turismo ereduak sortzen dituen bizi-baldintzak salatzen dituzten auzotar mugimenduak.

Era berean, egia da AirBnB plataforman eskaintzen diren etxebizitzek eskaintza hirian zehar sakabanatzeko aukera ematen dutela. Besteak beste, hotel edo ostaturik ez dagoen zenbait auzotan gaua pasatzeko aukera ematen baitute. Hala ere, esan bezala, eskaintzaren zati handiena dagoeneko hotel zein ostatu ugari zeuden auzoetan ematen da. Hori dela eta, gaua igartzeko aukera ematen duten ostatuen arteko lehia areagotzen da. Badirudi Donostiako kasuan lehia honek ez diola gehiegi eragin ostalaritza tradizionalari, azken urteotan eraiki diren hotel eta ostatu kopurua erreferentzia bezala hartzen badugu behintzat. Hala ere, beste hainbat faktore (prezioa, bezero kopurua..) lantzen dituen azterketa askoz ere sakonago bat beharko genuke ondorio horretara iristeko. Baieztatu daitekeena da, AirBnB-k ez duela gune turistikoetako prezio demografikoa murriztu, baizik eta dagoeneko prezioa jasaten zuten auzoetan prozesu hau areagotu duen eragile bilakatu dela.

AirBnB efektuaren hedapena gelditu ahal izateko ezinbestekoa izango da jarduera honen inguruko legedia eguneratzea eta zehaztea. Aipatu dugun moduan, 2018. urtean onarturiko etxebizitza turistikoaren inguruko udal ordenantzak kopurua nolabait mugatzeko balio izan du, baina hala ere beste hainbat alderdik zehaztu gabe jarraitzen dute. Esaterako, ez dago mugatua urtebetean familia-etxebizitza bat AirBnB-n eskaini daitekeen egun kopurua, eta faktore hau, eskaria eta irabaziak hazten jarraitzen duten bitartean, beti izango da enpresari eta inbertsoreak erakartzeko arrazoi nagusietako bat.

Azken finean, hiriak turismoa erabiltzen du marko estrategiko eta irudi jakin bat sustatzeko. Turismoak jarduera ekonomikoak sortzen ditu, eta hirian inbertsio berriak egiteko merkatu bilakatzen du. Hasiera batean egindako lehen inbertsioekin kultura eta ondarea merkantilizatuz doaz, bistariaren zerbitzura jarrita. Ondoren, aztertu dugun moduan, etxebizitza sektorea ere joera berdinean sartuz doa, zenbait auzotan eskubide izatetik inbertsio espekulatibo izatera pasatuta. Beste auzo batzuetan, aldiz, etxebizitza hauen prezioak ordaindu ezin ditzaketen pertsonak pilatzen dira, nahiko luketen auzoko gertutasunetik urrun.

Hori dela eta, hirian zehar turismoaren eragina gero eta gehiago zabaltzen ari den arren, Donostiako turistifikazioaren inguruan hitz egiterakoan, ez litzateke egokiena hiria bere osotasunean modu bereberean tratatzea. Ikusi dugun moduan, auzo batzuek turistifikazioaren eraginak modu zuzenean jasaten dituzten bitartean, periferian kokaturiko auzoek apenas jasaten baitute turismo edo AirBnB-ren eraginik.

Goiz da AirBnB-k Donostian izan ditzakeen ondorio guztiak aztertzeko, baina egoera honen aurrean erronka moduan aurkezten da AirBnB-ren inguruko erabilera eta jarduera mugatzeko jarraitu beharko litzatekeen eredia. Europako gainontzeko hiri askotan gertatu den moduan, berebiziko garrantzia izango du administrazio publikoak jokatu duen paperak eta hartuko duen norabideak, eskaintza kontrolatu eta isunak ezartzerako orduan, besteak beste. Arautzeko prozesu honetan, Amsterdam edo Berlin eredu bezala har daitezke etorkizunean. Nahi dugun turismo eredia hiriarentzat eta hiritarrentzat onuragarria izan dadin, egungo turistifikazio eredutik urrun, eta hirirako eskubidea lehenetsita.

7. Bibliografía

- Bonet, L. (2003). *Turismo Cultural: Una reflexión desde la ciencia económica*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/31bZq72>
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. New York: HarperCollins.
- Buhalis, D., & Law, R. (2008). Progress in information technology and tourism management: 20 years on and 10 years after the Internet—The state of eTourism research. *Tourism management*, 29(4), 609-623.
- Chadefaud, M. (1987). *Aux origines du tourisme dans les pays de l'Adour. Du mythe a l'espace: un essai de géographie historique*. Département de géographie et d'aménagement. Frantzia: Université de Pau.
- Cócola Gant, A. (2015). Gentrificación y turismo en la ciudad contemporánea. *Turismo y Desarrollo. Boletín sobre Turismo responsable*, 14, 4-6.
- Cócola Gant, A. (2016). *Apartamentos turísticos, hoteles y desplazamiento de población. Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2VwdGrh>
- Consigli, G., Iaquina, G., & Moriggia, V. (2012). Path-dependent scenario trees for multistage stochastic programmes in finance. *Quantitative Finance*, 12(8), 1265-1281.
- Cox, M. (2019). *Inside Airbnb. Adding data to the debate*. Euskadi. Eskuragarri hemen: <http://insideairbnb.com/euskadi/>
- Donostiako Udala (2018). *Etxebizitza turistikoaren erabilera eta ohiko etxebizitzetako logelak erabilera turistikorako alokatzea arautzen dituen udal ordenantza*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2JXaVdb>
- Donostiako Udala (2019). *Demografiaren adierazle nagusiak*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2MuhiHc>
- Dredge, D., & Gyimóthy, S. (2015). The collaborative economy and tourism: Critical perspectives, questionable claims and silenced voices. *Tourism recreation research*, 40(3), 286-302.
- Eusko Jaurlaritz / Gobierno vasco. *GeoEuskadi*. Eskuragarri hemen: <http://www.geo.euskadi.eus/s69-15375/es/>
- Eusko Jaurlaritz / Gobierno vasco (2017). *IBILTUR Ocio 2017-2016. Conocimiento del perfil y comportamiento de las y los turistas que visitan Euskadi por motivaciones de ocio*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2Upq7Vs>
- Eustat (2018). Euskal AEko 10.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietako auzoetako etxebizitzak, familia etxebizitza nagusien mota eta ezaugarrien arabera. *Biztanleriaren eta etxebizitzaren zentsua*. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/2QM1bmN>
- Fernández Cuesta, G. (2012). San Sebastián: un modelo de construcción de la ciudad burguesa en España. *Ería: Revista cuatrimestral de geografía*, 88, 101-128.

- Forno, F., & Garibaldi, R. (2015). Sharing economy in travel and tourism: the case of home-swapping in Italy. *Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism*, 16(2), 202-220.
- Füller, H., & Michel, B. (2014). 'Stop Being a Tourist!' New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304-1318.
- Gil, J. (2018). ¿Cómo regular el hospedaje entre particulares? Criterios de regulación utilizando el caso de Airbnb. *La regulación del alojamiento colaborativo. Viviendas de uso turístico y alquiler de corta estancia en el Derecho español* (121-148). Pamplona: Thompson-Reuters Aranzadi.
- Gil, J., & Sequera, J. (2018). Expansión de la ciudad turística y nuevas resistencias. El caso de Airbnb en Madrid. *Empiria. Revista de metodología de ciencias sociales*, (41), 15-32.
- Gottlieb, C. (2013). Residential Short-Term Rentals: Should Local Governments Regulate the 'Industry'?. *Planning & Environmental Law*, 65(2), 4-9.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current issues in Tourism*, 18(12), 1192-1217.
- Herrero Suárez, C. (2017). Las viviendas de uso turístico: ¿el enemigo a abatir?: Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamientos turísticos. *Revista de estudios europeos*, 70, 111-125.
- Huston, C. (2015). As Airbnb grows, hotel prices expected to drop. *Market Watch*, 13, 08-15.
- Idealista (2019). *Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Donostia-San Sebastián*. Eskuragarri hemen: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/euskadi/guipuzcoa/donostia-san-sebastian/>
- Ikkala, T., & Laminen, A. (2015). Monetizing network hospitality: Hospitality and sociability in the context of Airbnb. In *Proceedings of the 18th ACM conference on computer supported cooperative work & social computing*. Vancouver: ACM 2015 (1033-1044). DOI: <https://doi.org/10.1145/2675133.2675274>
- Larrinaga, C., & Pastoriza, E. (2009). Dos balnearios atlánticos entre el fin de siglo y la crisis del treinta, San Sebastián y Mar del Plata. Un ejercicio comparativo. *Historia Contemporánea*, 38, 277-310.
- López-Gay, A., & Cocola-Gant, A. (2016). Cambios demográficos en entornos bajo presión turística: el caso del barrio Gótic de Barcelona. In *XV Congreso Nacional de la Población Española*. Fuerteventura: Asociación de Geógrafos Españoles (399-413).
- Mayr, T., & Zins, A. H. (2009). Acceptance of online vs. traditional travel agencies. *Anatolia*, 20(1), 164-177.
- Meseguer-Artola, A., & Lladós-Masllorens, J. (2016). AirBnB a Barcelona: Formació de preus i distorsions a les plataformes digitals. In *Cap a un model eficient i equitatiu*. Barcelona: Col·legi Economistes Catalunya (239sorando-354).

- Möhlmann, M. (2015). Collaborative consumption: determinants of satisfaction and the likelihood of using a sharing economy option again. *Journal of Consumer Behaviour*, 14(3), 193-207.
- Moreno-Izquierdo, L., Ramón-Rodríguez, A. B., & Such Devesa, M. J. (2016). Turismo colaborativo: ¿Está AirBnB transformando el sector del alojamiento?. *Economistas*, 150, 107-119.
- Navarro, N. A. G., & Berrozpe, T. I. (2015). Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno p2p. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico. *Estudios turísticos*, 205, 9-34.
- Nofre, J., Giordano, E., Eldridge, A., Martins, J. C., & Sequera, J. (2018). Tourism, nightlife and planning: challenges and opportunities for community liveability in La Barceloneta. *Tourism Geographies*, 20, 377-396.
- Olma, S. (2014). *Never mind the sharing economy: here´s platform capitalism* [Blog batean mezua]. Eskuragarri hemen: <https://bit.ly/1rjQrWZ>
- Oskam, J., & Boswijk, A. (2016). Airbnb: the future of networked hospitality businesses. *Journal of Tourism Futures*, 2(1), 22-42.
- Richards, G. (2004). ¿Nuevos caminos para el turismo cultural?. *Association for Tourism and Leisure Education (ATLAS), Observatorio Interarts, Barcelona*. 1-15.
- Román Márquez, A. (2014). Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos. *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, 6, 1-24.
- Revista Savia (2006). El impacto turístico del festival de cine de San Sebastián. *Revista Savia*, 39, 52-53.
- Shatford, W., & Shatford, S. (2015). *Airdna*. Eskuragarri hemen: <https://www.airdna.co/>
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2015). Motives for Using Airbnb in Metropolitan Tourism—Why do People Sleep in the Bed of a Stranger?. *Regions Magazine*, 299(1), 17-19.
- Sorando, D., & Ardura, Á. (2016). *First we take Manhattan: la destrucción creativa de las ciudades*. Madrid: Catarata.
- Valero, A. (1994). El turismo de playa en España entre 1850 y 1950 (creación, madurez y crisis). *Desarrollo regional y crisis del turismo en Andalucía: Actas del simposio hispano-francés* (297-329). Almería: Instituto de Estudios Almerienses.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(580). Eskuragarri hemen: <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J.W. (2015). A first look at online reputation on Airbnb, where every stay is above average. *SSRN Electronic Journal*. Eskuragarri hemen: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2554500>