

## AIRBNB DONOSTIAN

# Mugarik gabe hedatzen ari den negozioia

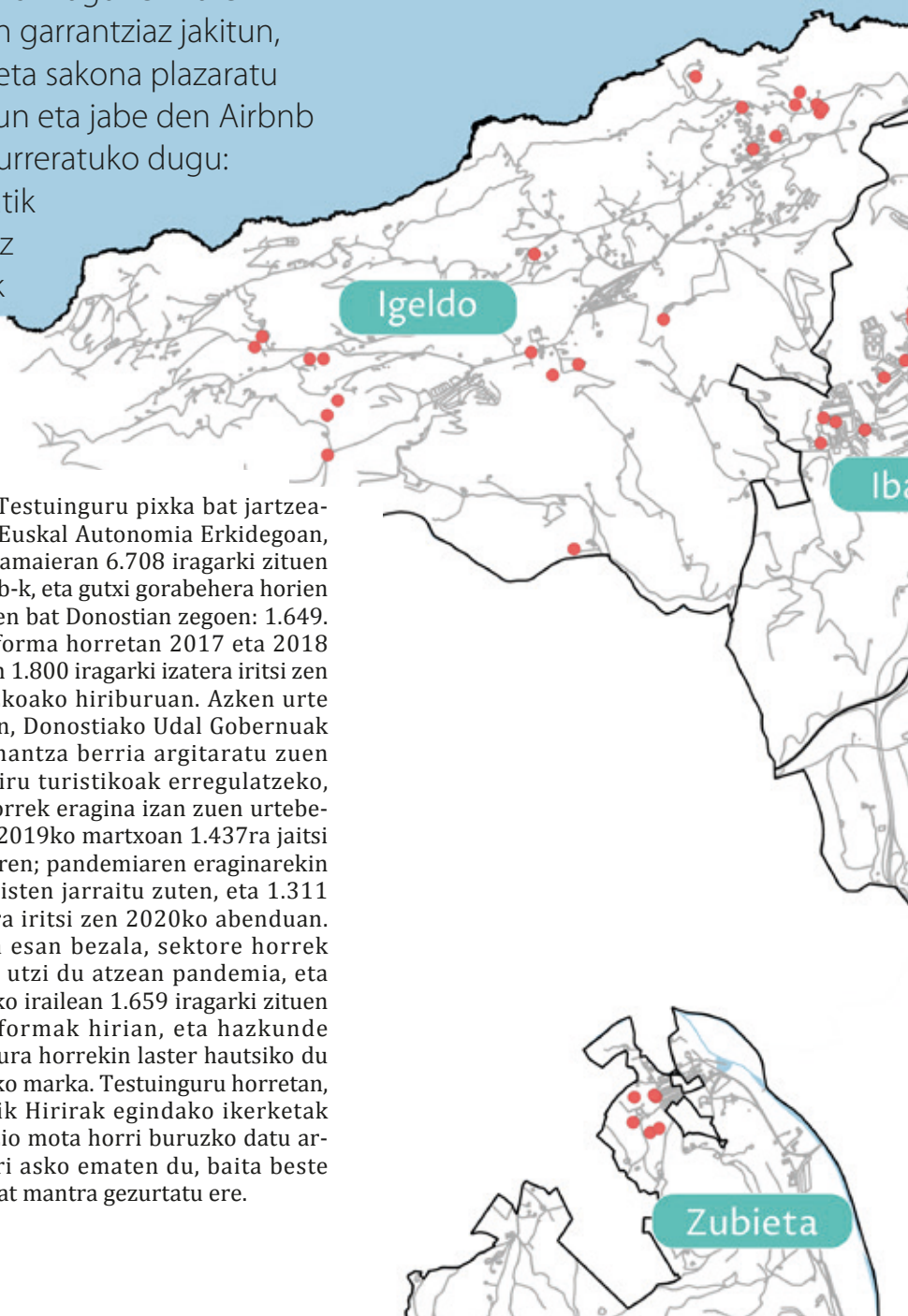
Turismoa Donostiako aurreneko sektore ekonomikoa bilakatu da azken urteetan, nahiz eta pandemiak kolokan jarri zuen. Eraldatzen ari da hiriko espazioa eta bizilagunek harekin dituzten bizi loturak. Fenomenoaren garrantziaz jakitun, Haritik Hirira geografo taldeak ikerketa sakona plazaratu du alokairu turistikoaren sektorean jaun eta jabe den Airbnb multinazionalari buruz. Datu bat aurreratuko dugu: Donostian gaua igaro eta gosariagatik 203 euro ordaindu behar ziren batez beste ia. Prezio hori Paris, New York edo Bartzelonako batezbestekoa baino garestiagoa da.

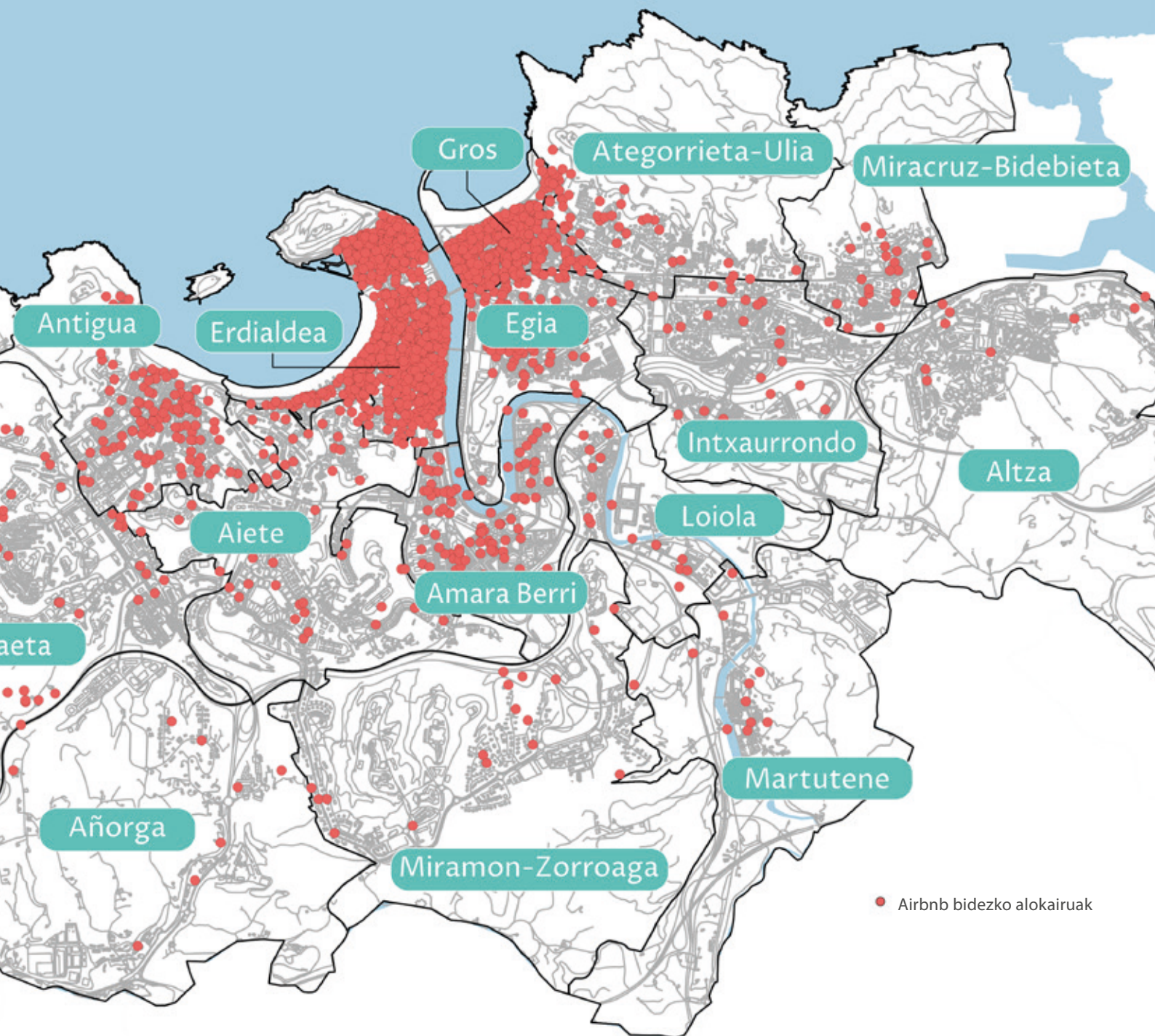
 LUKAS BARANDIARAN SAN ROMAN

**P**andemia garaian momentu batez bazirudien alokairu turistikoak behea joko zuela, eta hainbat hilabetez edo urtez ireki ezinda, pisu horiek alokairu arruntetara itzuliko zituztela. Han eta hemen entzun ziren hori egitekotan ziren etxejabeak. Denborak erakutsi du, baina, pandemia ostean “ezer ez da berdina izango” genioenean, kasurik onenean inozokeria zela, eta gauzak ez direla horrenbeste aldatu. Halaxe gertatu da alokairu turistikoaren merkatuarekin ere. Dakartzan ondorioekin batera mugarik gabe gora egiten ari zen momentuan pandemia etorri zen, eta arnasa eman zuen. Pandemia amaitu ahala, berriz ere berpiztu da pisu turistikoaren merkatua, eta bizkor batean galdu zuen hedapena berreskuratzen ari da.

Donostia da Euskal Herrian alokairu turistiko gehien jasotzen duen hirietako bat, eta merkatu horren egungo hedapena nahiko fenomeno berria denez, eztabaidak eragin

ditu. Testuinguru pixka bat jartzearen, Euskal Autonomia Erkidegoan, 2022 amaieran 6.708 iragarki zituen Airbnb-k, eta gutxi gorabehera horien laurden bat Donostian zegoen: 1.649. Plataforma horretan 2017 eta 2018 artean 1.800 iragarki izatera iritsi zen Gipuzkoako hiriburuan. Azken urte hartan, Donostiako Udal Gobernuak Ordenantza berria argitaratu zuen alokairu turistikoak erregulatzeko, eta horrek eragina izan zuen urtebetean, 2019ko martxoan 1.437ra jaitsi baitziren; pandemiaren eraginarekin ere jaisten jarraitu zuten, eta 1.311 izatera iritsi zen 2020ko abenduan. Baina esan bezala, sektore horrek azkar utzi du atzean pandemia, eta 2022ko irailean 1.659 iragarki zituen plataformak hirian, eta hazkunde abiadura horrekin laster hautsiko du 2018ko marka. Testuinguru horretan, Haritik Hirirak egindako ikerketak negozio mota horri buruzko datu argigarri asko ematen du, baita beste hainbat mantra gezurtatu ere.





## EZ DA HOTELEN ALTERNATIBA

Ikerketak seinalatzen duen moduan, Airbnb hotel eta ostatuen alternatiba “atsegin” moduan jaio zen: Airbnb hitzak koltxo puzgarria eta gosaria esan nahi du ingelesez. Kapitalismoak errekuperatu duen ekonomia kolaboratiboaren burbuilaren testuinguruan, bidaiari alternatiboak eta tokian tokiko jende eskuzabala lotzeko asmoarekin jaio omen zen plataforma, lehenengoek hotelen negozioari iskin egin eta esperientziak trukatzeko. Gainera, edonork jarri dezakeenez iragarki bat, hil amaieran justu dabiltzanek ere sos batzuk biltzeko beren etxeko gela bat jarri dezakete alokairuan.

Datuek, baina, gezurtatu egin dute hori. Lehenik eta behin, nork dauka aukera gela bat edo are etxe oso bat alokairuan jartzeko? Zenbat eta aberatsago izan, orduan eta etxebizitza eta espazio gehiago eduki ohi da, beraz, orduan eta errazagoa da alokairu mota hori erabiltzea. Baina, gainera, alokairu turistikokoaren sektorea jada monopolizatuta dagoen eta are gehiago profesionalizatzen ari den sektorea da. Ikerketaren datuek diote 2017an hirian etxe bakarra eskaintzen zuten erabiltzaileak guztien artean %79 zirela, eta bi edo gehiago eskaintzen zutenak %21. Bigarren multzo horren esku zeuden, ordea, eskaintzen

Donostian erabiltzaile txikiak dira gehiengoak, baina proportzioan geroz eta gutxiago dira; handiek, berriz, gutxiengoak izanda, merkatuaren zati handiena kontrolatzen dute

ziren etxe guztien %61,34. 2022ko irailan Donostian 730 erabiltzaile zeuden Airbnb plataforman; horietatik 528k etxebizitza bakarra eskaini zuten, eta 202k, bi edo gehiago. Hau da, gehiengoak diren (%72,33) erabiltzaile xumeen heren bat eskaini zuten. Baina hazten ari den erabiltzaileen %27,67 ahaltsuenek eskaintza osoaren zati handiena pilotzen dute: %68,17.

Donostian, beraz, erabiltzaile txikiak dira gehiengoak, baina proportzioan geroz eta gutxiago dira; handiek, berriz, gutxiengoak izanda, merkatuaren zati

handiena kontrolatzen dute eta are gehiago pilotzen ari dira. Beste aldean ere, bezeroen partetik ez dago denek esku plataformaren bidez gaua hartzea: 2022ko irailan, Donostian gaua igaro eta gosariagatik 203 euro ordaindu behar ziren batez beste, etxebizitza zein gela solteak kontuan hartuta. Prezio hori Paris, New York edo Bartzelonako batezbestekoa baino garestiagoa da.

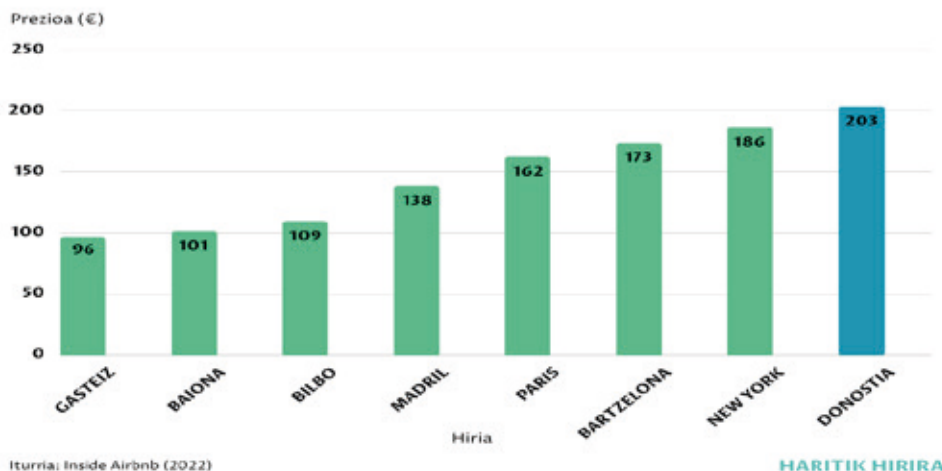
## ERDIGUNEAN PILATUTA

Plataforma horren inguruan zabaldu izan den eta egitik gutxi duen beste ideia bat da hotel zein ostatu tradizionalen alternatiba dela. Ikerketak dio hein batean lortu duela hotel eta ostatuek harrakadetan lortu ez duten hedapena, eta horiek iritsi ez ziren tokietara iritsi dela. Eta azken urteetan izan duen gorakada ikusita, hala da. Baina espazioan izan duen kokapenari erreparatuta, Airbnbren joera izan da jada gainesplotatuta dauden erdiguneko auzoetan finkatzea: duela sei urte eskaintzaren %60 Gros, Erdialdea eta Parte Zaharrean pilotzen zen, eta 2022ko irailan %65. Gainera, azken urteko hazkunde orokorraren baitan —Añorga, Miramon-Zorroaga eta Zubieta auzoetan izan ezik—, erdialdeko auzoak hazi dira gehien, nahiz eta jada saturatuta egon.



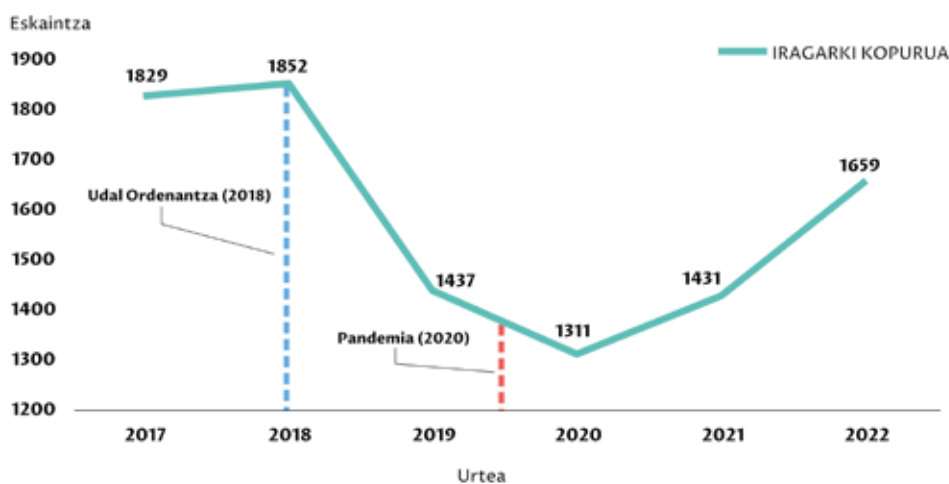
Grosen eta Erdialdean pilotzen dira etxebizitza turistikoko gehienak hirian.

## BATEZ BESTEKO PREZIOA GAUEKO



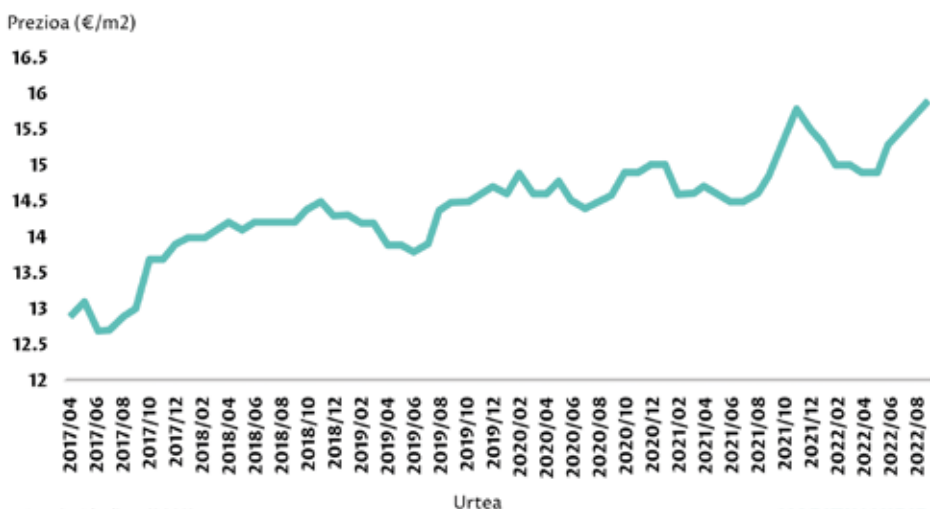
HARITIK HIRIRA

## ESKAITZA OSOAREN BILAKAERA (2017-2022)



HARITIK HIRIRA

## ALOKAIRUAREN PREZIOA €/m<sup>2</sup>



HARITIK HIRIRA

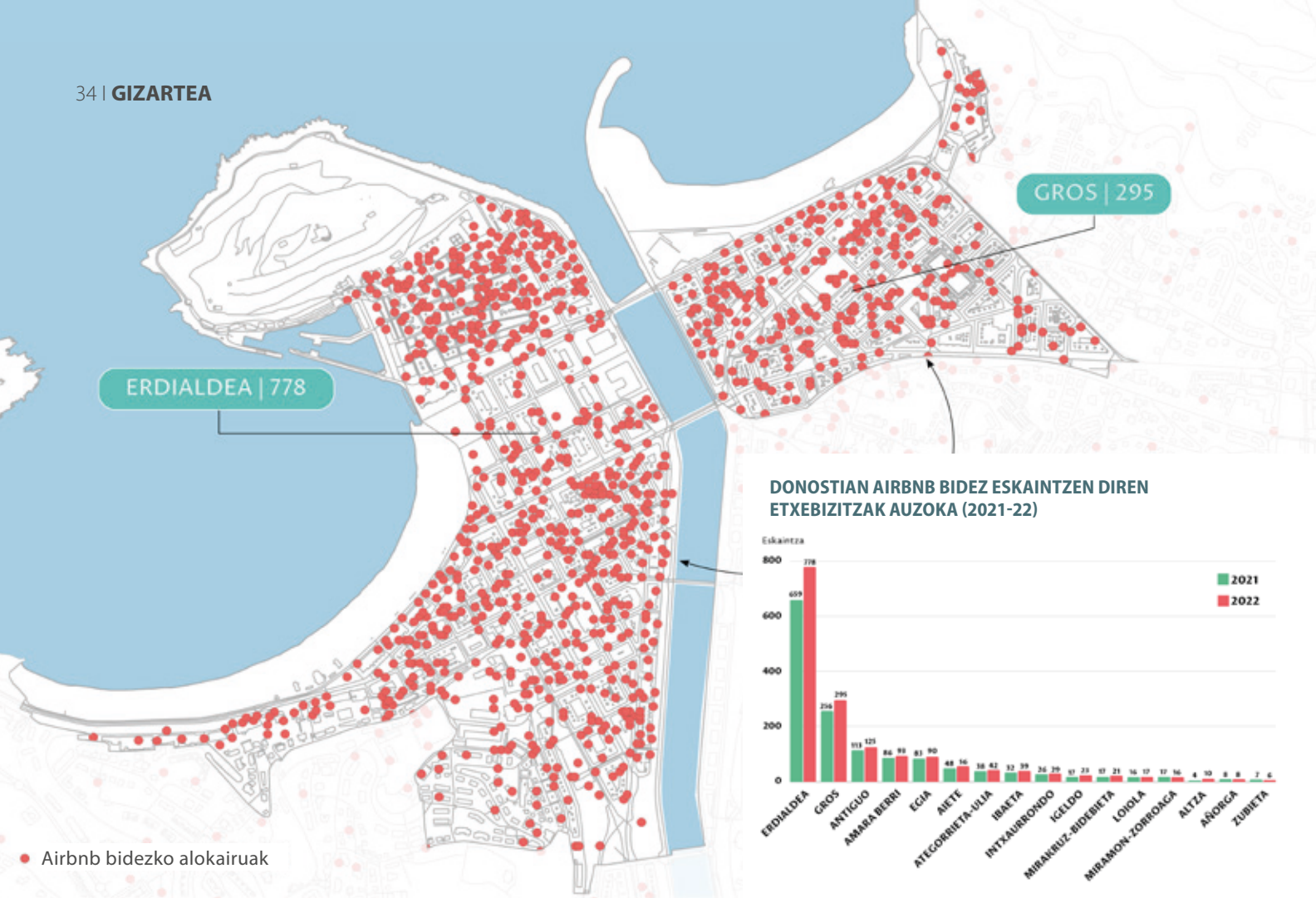
Udalak berak egindako zonifikazioari jarraiki, proportzioan aurrez zeuden iragarki kopuruarekin alderatuta, A zona (Parte Zaharra, zona saturatu izendatua udalak berak) da azken urtean gehien hazi dena: 2021eko eta 2022ko irailaren artean %21,31 hazi da. B zona (Gros, Erdialdea, Amara, Mirakontxa, eta Antigua eta Egiako gunek batzuk biltzen ditu, gunek jada oso esplotatuak) hazi da ondoren, %17,35. Eta azkenik, pisu gutxien duten auzoak, C zona hazi da gutxi, %12,4.

Etxebizitza arrunten eta alokairu turistikoaren kopuruaren arteko proportzioari erreparatuta ere, errenta baxueneko auzoetan etxebizitza kopuru totalaren %1 ere ez da bideratzen alokairu turistikora. Erdialdeko errenta altuko guneean, berriz, etxebizitzaren %6 eta %8 artean Airbnb bidez eskaintzen da. Hau da, jada presio turistiko gehien duten gunek dira gehien hazten jarraitzen dutenak, eta horiei beselako alokairu turistikoak, hotelak eta ostatuak gehitu behar zaizkie. Ikerketak dio horrek ere argi uzten duela Airbnb bidez hilabete amaierara iritsi ahal izateko sos gehigarri batzuk lortu nahi dituzten erabiltzaileak oso gutxi direla, errenta baxuenak dituzten auzoetan ez baitago apenas eskaintzarik.

## ALOKAIRU ARRUNTAK, GUTXITZEN

Azken urteetan eztabaidagai izan da ea alokairu turistikoek zenbat eragiten dien alokairu arruntean bizi nahi duten herritarrei, eta beraz, zenbateraino ari diren auzokideak kanporatzen. Kausalitate hori demostratzen zaila bada ere, ikerketaren datuek Donostian horixe iradoki dute: etxebizitza turistikoak alokairu arrunten prezioa igoarazten ari direla, eta, beraz, jendea kanporatzen. Azken urteetan, 2008ko krisian adreiluaren burbuilak eztanda egin osteko barealdiaren ondoren, etxebizitza espekulazio espazio kutun bilakatu da putre-funts, inbertsionista, kapitalista eta jabe handi eta ez horren handientzat.

Donostian, Euskal Herriko eta Espainiako Estatuko alokairuen preziorik altuenetakoak edukita, azkenaldian asko egin du gora: 2017 urteko apirilean 12,9 euro balio



HARITIK HIRIRA. ITURRIA: INSIDE AIRBNB (2022)

zuen metro koadroak, eta bost urtean, 2022ko irailean, 15,9 euro, %23,26ko igoera. Horrek jada arazoak ekarri dizkie Donostian alokairuan bizi nahi duten langile klaseko pertsoneri. Baina epe bera hartuta, Airbnb-ko alokairuak %60,72 garestitu dira, alokairu arrunta baino 2,5 aldiz gehiago.

Ikerketak aipatzen du alokairu turistikoaren errentagarritasuna alokairu arruntarena baino hiru aldiz handiagoa izatera irits daitekeela. Etxebizitza merkatu espekulatibo bilakatuta, errentagarritasun bila dabilenak alokairu arrunta albo batera utzi eta alokairu turistikoan jarriko dituzte bere higiezinak. Hala, auzo askotan alokairu arruntara bidera zitekeen etxebizitza asko eta asko etxebizitza turistiko izatera igaro dira, eta horrek asko murriztu du alokairu arruntaren eskaintza. Gainera, eskaintza urria eta eskaera handia izateak prezioak igozteko baimentzen die etxejabeek.

Ikerketak behin eta berriz dio 2000 eta 2020 bitartean hirian biztanleria gehien galdu zuten auzoak Erdialdea

Airbnb bidez hilabete amaierara iristeko sos batzuk lortu nahi dituztenak oso gutxi dira, errenta baxuenak dituzten auzoetan ez baitago apenas eskaintzarik

–Parte Zaharra barne hartuta– eta Gros direla: %5,63 eta %12,82, hurrenez hurren. Beraz, Donostia erdialdeko auzoak presio espekulatibo handiena dutenak izaki –baita alokairu turistiko gehien ere–, eta biztanleria galera handiena jasan dutenak, zaila da hor loturarik ez aurkitzea.

## BIZILAGUNAK GALTZEN

Ikerketak Donostiako Airbnb merkatuaren erradiografia egiteaz gain, negozio honek auzokideengan eragiten dituen kalteak azpimarratu ditu. Etxebizitza bat turistiko bilakatzeak norbaiten desplazamendua edo kanporaketa dakar, eta denbora luze auzoetan sortu diren komunitate eta bizilagun sareen galera eragiten du. Beste ikerketa batzuei erreferentzia eginez, txostenak dio frogatu dutela “eguneroko bisitarien joan-etorriek bizilagunek auzoarekiko edo bizi diren gunearrekiko duten atxikimendu emozional eta materialak apurtzea” dakarrela, eta auzoan ematen den prozesuak kanporatzea eta larritasun sentimenduak eragiten dituela. Azpimarratzen du, halaber, profesionalizatu egin den etxebizitza turistikoaren sektoreak gehienetan ezkutuan geratzen diren eta prekarioak izan ohi diren “lan-kate luzeak sorrarazten” dituela: garbitzaileak, mantenimenduko langileak, harreragileak, eta abar. Lan kaskarrak bizilagunentzat, etxebizitza urri eta garestiak ordaindu ahal izateko.

## Etxebizitza turistikoak debekatzeko gida

Udaletxearen Ordenantzatik harago, beste eragile eta norbanako asko saiatu da alokairu turistikoaren merkatuari mugak jarzen. Horien artean, Gros auzoko Saretxe etxebizitza sindikatuak bizilagunen komunitateetan alokairu mota horiek debekatzeko kanpaina martxan jarri du. Erreportajearen aipatu bezala, Donostian Gros da merkatu horren presentzia handiena duen auzoetako bat, baita auzokide gehien galdu duenetako bat ere.

Etxebizitza turistikoak nola debekatu azaltzeko gida laburra argitaratu dute, eta etxez etxe zabaltzen ari dira orain. Horretarako nahikoa da komunitateetako bileretako gai ordenean puntua sartzea, bozkatzea eta etxejabeen bostetik hiruk alde bozkatzea. Emaizta hori erregistratuta, legez debekatua geratuko da eraikin horretan alokairu turistiko gehiago jartzea, neurri horrek ez baitie eragiten jada martxan daudenei.



DANI BLANCO

Bitartean, Airbnb-ren sortzaile diren Brian Cheskyk, Nathan Blecharczyk eta Joe Gebbiak, 8.300 milioi, 7.280 milioi, eta 7.090 milioi euroko dirutza metatu dute hurrenez hurren, mundu osoan alokatzen diren etxebizitza turistikoaren komisioretatik abiatuta. Hasieran aipatutako ekonomia kolaboratzailetik gutxi geratzen zaio enpresa erraldoi horri.

### UDALAREN MUGAK EZ DIRA NAHIKOA

Bada, ordea, enpresa horren jardunaren ondorioei aurre egiten saiatu denik ere. 2018ko martxoaren 26an, EAJk eta PSE-EEk osatutako Donostiako Udal Gobernuak Ordenantza berria argitaratu zuen alokairu turistikoaren hedapena

Alokairu turistikoekin alokairu arruntarekin baino hiru aldiz diru gehiago irabaz daiteke

mugatzeko asmoz. Txostenak, baina, argi azaltzen du ez duela behar zuen eraginik eduki, inoiz halako asmorik bazuen eta martxa honetan, laster gaitutiko duela 2018an 1.800 etxebizitza

turistikorekin hirian ezarritako marka.

Ordenantza presio handia zuten guneak arintzeko helburuarekin egin zuten, baina aipatutako zonakako hazkundearen datuek erakusten dute hori ez dela gertatu. Parte Zaharra eremu saturatu izendatu zen, beraz, ezin dira alokairu turistiko gehiago martxan jarri, soilik ordenantza indarrean jartzekoan tramitean zeudenak. Hala ere, azken urtean han hazi dira gehien alokairu turistikoak, ehunekotan. Eta jarraian, presio turistiko asko zuten hiriaren erdialdeko auzoetan hazi dira gehien. Ikerketaren hitzetan, ordenantza hori ez da nahikoa alokairu turistikoaren hazkundera geldiarazteko, eta ez du balio izan presio hori arintzeko. ●