

RESUMEN AMPLIO

CARACTERÍSTICAS POST-COVID19 DE LAS APLICACIONES DE ALQUILER DE CORTA DURACIÓN. LA FLEXIBILIDAD COMO ASPECTO CENTRAL DE AIRBNB EN BARCELONA

Jose Mansilla

Universitat Autònoma de Barcelona
jose.mansilla@uab.cat
<https://orcid.org/0000-0002-1455-2928>

Alan Quaglieri

Universitat de Lleida
alanqd@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-6563-0749>

Sheila Sánchez Bergara

Universitat de Lleida
sheilasb@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0001-8595-6770>

1. INTRODUCCION

Cuando el 14 de marzo de 2020, el Gobierno español decretó el Estado de Alarma (EA) para el conjunto del territorio con el objetivo de impedir la expansión y mejorar el control sobre el COVID19, una enfermedad de procesos, relaciones, afectos y dinámicas se frenaron en seco. Aunque la sociedad en su conjunto venía desde hacía semanas mirando lo que ocurría en países como Italia, donde áreas completas comenzaban a notar las medidas de control, o incluso el confinamiento de ciudades como Wuhan, el impacto que supuso el encierro domiciliario y el paro de los principales sectores productivos tardaría todavía unas semanas en hacer evidente la magnitud de la situación.

Para el sector turístico, la cancelación el 12 de febrero de 2020 del *Mobile World Congress* (MWC) en Barcelona, después de la baja de empresas multinacionales de la categoría de LG, HMD, Sony, Ericsson y otras -bajo el argumento de proteger la seguridad de sus empleados y de los asistentes- ya había ofrecido algunas pistas, indicios, de lo que sucedería poco después. A partir de aquel momento, reservas de hoteles, vuelos, cruceros, celebraciones y un sin fin de eventos fueron cayendo uno tras otro. La mayoría de las empresas ofrecieron la posibilidad, ya en un principio, de canjear el importe por

un bono de utilización posterior o la devolución misma del dinero. Otras, simplemente no supieron cómo actuar¹.

En lo que respecta a los principales actores vinculados al denominado *capitalismo de plataforma* (Srniczek, 2018), como Airbnb, y como no podía ser de otra manera, también se vieron enormemente afectados. Tal y como uno de los fundadores de esta empresa, Brian Chesky señalara en declaraciones a la BBC, “hemos tardado 12 años en construir el negocio [...] y perdimos casi todo en cuestión de semanas” (BBC, 2020). El COVID19 provocó que la empresa de San Francisco tuviera que emprender un recorte enorme de gastos, llegando a despedir a 1.900 personas, lo que suponía el 25% de sus empleados directos, y reducir, de manera muy significativa, las inversiones en marketing, ventas, etc. -entre ellas el *call center* que venía funcionando en Barcelona²-. Sin embargo, e incluso ante tan negativas previsiones, la compañía recibió, a finales de abril de 2020, una inyección de más de 1.000 millones de dólares por parte de los fondos de inversión *Silver Lake* y *Sixth Street Partners*, algo que podría manifestar la confianza depositada desde determinados sectores económicos y financieros en el futuro de la plataforma.

2. OBJETIVOS

De este modo, como no tardaría tiempo en evidenciarse, la crisis turística producida por la pandemia manifestó la capacidad de Airbnb de proponerse no sólo como un simple intermediario dentro del alquiler de corta duración, sino como un instrumento completo y flexible en la gestión de activos inmobiliarios en el amplio y heterogéneo mercado del alquiler turístico. Las contingencias debidas al COVID19 sacaron a la luz una de las principales características que determinan su funcionamiento, aquel que podríamos denominar su *modus colaborativo*: la flexibilidad. La drástica reducción de la demanda turística en ciudades como Barcelona reveló, además de una contracción, una reconfiguración de la oferta del alquiler turístico, otorgando una inesperada centralidad a un segmento muy concreto de la demanda: el alquiler no residencial de larga duración, esto es, aquel tipo de alquiler que aun siendo utilizado por una o varias personas que han viajado a un destino distinto a su entorno habitual, tiene una duración de varias semanas o meses, muy por encima de la estancia media turística³, y se encuentra asociado a razones no puramente vacacionales sino, más bien, a otras de tipo profesional o formativo. El *efecto Covid* en este particular mercado ha sido confirmado por la misma Airbnb⁴, la cual atribuye a motivos

1 Según una noticia publicada por el diario aragonés *Heraldo de Aragón*, un año después, más del 90% de los clientes que reclamaron este tipo de solución ya han recibido una respuesta. “Vacaciones canceladas en 2020: Un año después es hora de que me den una solución”. *Heraldo* (13/03/2021). Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/economia/2021/03/16/vacaciones-canceladas-2020-covid-ano-despues-es-hora-solucion-1477927.html?autoref=true>

2 “Airbnb rompe con la empresa que gestiona su ‘call center’ en Barcelona con mil trabajadores”. *La Vanguardia* (02/05/2020). Disponible en <https://www.lavanguardia.com/economia/20200502/48904394843/airbnb-cierra-call-center-barcelona-cpm.html>

3 En el caso de Barcelona, en 2019 se situaba entre las 2,1 noches para los visitantes alojados en hoteles y 3,4 para los que lo hicieron en un apartamento turístico (Observatori del Turisme a Barcelona, 2020).

4 “New Insights Into How Guests Are Using Airbnb for Longer-Term Stays”. *News Aibnb* (06/11/2020) Disponible en <https://news.airbnb.com/new-insights-into-how-guests-are-using-airbnb-for-longer-term-stays/>

relacionados con la crisis sanitaria más de la mitad de las estancias de larga duración comercializadas en su plataforma en el periodo comprendido entre agosto y noviembre de 2020.

El presente artículo muestra a Airbnb más como un actor que ordena las diferentes movilidades que transitan por la ciudad, que como un mero operador turístico. La asunción de este rol viene acompañada de procesos de reconfiguración legal que le sirven de cauce y que reflejan adaptaciones en las normas preexistentes en pro de la uniformidad, esto es, su homogenización con el objetivo de eliminar barreras legales a ésta y otras empresas con modelos de negocio similares, y la eliminación de controles por parte de las autoridades. Para ello, nos centraremos en la ciudad de Barcelona y en el caso del uso de Airbnb por parte del colectivo de estudiantes universitarios de posgrado.

3. METODOLOGÍA

La metodología usada ha sido predominantemente cualitativa (Corbetta, 2003; Hammersley y Atkinson, 2007). Sin embargo, esta metodología fue, en menor medida, complementada con otra de tipo cuantitativa con el fin de utilizar la triangulación metodológica (Creswell 2003) en un intento de corroborar en la mayor medida posible la propuesta inicialmente presentada. Así, el primer paso a la hora de realizar este proceso fue una revisión documental en profundidad de artículos, informes, reseñas, libros y documentación centrada en la economía urbana, el desarrollo del capitalismo de plataforma y las referencias legales relacionadas con el sector del alquiler y la vivienda en Cataluña, en el conjunto del Estado y a nivel de la Unión Europea (UE). Posteriormente, se realizaron una serie de entrevistas en profundidad (15) a distintos actores, entre ellos diferentes tipos de anfitriones, un representante institucional y otras entidades relacionadas directa o indirectamente con el fenómeno del alquiler turístico, como empresas activas en el sector y asociaciones u organizaciones de residentes. Además, se realizó una encuesta entre un segmento específico de la demanda, como es el representado por estudiantes de programas de posgrado en Barcelona y, finalmente, se realizó una serie de entrevistas semiestructuradas específicas (5) a esos mismos estudiantes. Este análisis cuantitativo se concentró en sistematizar y analizar descriptivamente el uso de la plataforma y el tipo de soluciones habitacionales que buscan en ella los estudiantes entrevistados. En el estudio han participado 600 alumnos de diferentes programas de posgrado de la Escuela Universitaria de Turismo Ostelea, centro adscrito a la Universitat de Lleida (UdL), de las convocatorias 2019-20 y 2020-21, así como alumnos del Máster en Turismo Urbano en la Facultat de Geografia i Historia de la Universitat de Barcelona (UB) desde la promoción 2020-21.

4. RESULTADOS

El turismo urbano se ha convertido como uno de los principales elementos dinamizadores de las economías locales durante las tres últimas décadas. Aun con velocidades e incidencias diferentes, Barcelona se ha mostrado, sobre todo desde comienzos de siglo, como una alumna aventajada en su consideración de *ciudad turística*. La presencia de Airbnb, desde su fundación en 2008 en la ciudad estadounidense de San Francisco, ha

determinado muchas de las dinámicas económicas, políticas y jurídicas de la capital catalana. A nivel normativo, es posible evidenciar una cierta tensión en la forma de afrontar la actividad del *capitalismo de plataforma* centrado en el alojamiento turístico entre el Gobierno de la ciudad de Barcelona y el de la Generalitat de Cataluña, siendo el primero más restrictivo y el segundo más pragmático. Sin embargo, no se puede negar la consideración del aparato legal y normativo turístico como superestructura en sincronía con las características de la economía de Barcelona.

En este sentido, los procesos de reconfiguración de los marcos normativos referidos al alojamiento turístico mediado por plataformas que afectan a la ciudad siguen inconclusos. No obstante, el análisis de las claves económicas, sociales y culturales de las ciudades contemporáneas permite comprender más claramente este fenómeno con tintes globales e importantes implicaciones locales. El Decreto 75/2020 de la Generalitat todavía no está plenamente en vigor, con lo cual, comprender su verdadero alcance, eficacia y efectos es un tema para incluir en la agenda de ciudades como Barcelona. Si bien la pandemia sanitaria del COVID19 ha contribuido a una cierta paralización de los impactos negativos del alquiler turístico a través de Airbnb y plataformas similares, no por ello ha tenido incidencias significativas en las posturas dominantes respecto a la regulación de estos actores. Por ello, a pesar de haberse publicado en pleno verano COVID19, su contenido y los argumentos justificativos siguen las recomendaciones europeas de eliminar barreras y cargas a estas empresas plataformas, lo cual se puede interpretar como si la pandemia fuera sólo un interludio en la gran obra *Barcelona, ciudad turística*.

5. CONCLUSIONES

La normalización del uso de Airbnb dentro del mercado del alojamiento turístico de corta duración ha generado una demanda muy familiarizada y fidelizada con la plataforma que ahora puede proponerse como una forma válida en el proceso de búsqueda de alojamiento para estancias más larga asociadas también con experiencias de carácter profesional o educativo. El carácter global de Airbnb permite a sus usuarios acudir a esta plataforma con el objetivo de buscar soluciones habitacionales prácticamente desde cualquier lugar del mundo, mientras que, en la actualidad, el grueso del mercado del alquiler no estrictamente turístico es intermediado por operadores de ámbito local o nacional. Al respecto, la figura del hogar compartido anunciado en Airbnb podría ser una forma cada vez más frecuente de encontrar un primer alojamiento por parte de poblaciones móviles con estancias de media o larga duración.

De este modo, Airbnb se aparecería no solo como una herramienta si no como un agente global que facilita el tránsito por la ciudad de diferentes poblaciones móviles con estancias de duración variable, incluyendo, quizás de manera significativa, aquellos que recurren a la plataforma para encontrar un primer amarre en el territorio en el que tienen ya previsto asentarse de una forma más estable. La plataforma sería, así, una primera puerta para el ingreso a la ciudad de un abanico amplio de poblaciones móviles.