

# **El guardián en la puerta. La flexibilidad como elemento central de Airbnb en la gestión de movilidades en Barcelona.**

Jose Mansilla y Alan Quaglieri Domínguez.

Cita:

Jose Mansilla y Alan Quaglieri Domínguez (2021). *El guardián en la puerta. La flexibilidad como elemento central de Airbnb en la gestión de movilidades en Barcelona. XIV Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-074/401>

## **La flexibilidad como *modus colaborativo*. Nuevas perspectivas de Airbnb en la gestión de movilidades en Barcelona.**

Alan Quaglieri Domínguez

[alanqd@gmail.com](mailto:alanqd@gmail.com)

Jose Mansilla

[joseamansilla@hotmail.com](mailto:joseamansilla@hotmail.com)

Sheila Sánchez Bergara

[Sheilasb1982@gmail.com](mailto:Sheilasb1982@gmail.com)

Escuela Universitaria de Turismo Ostelea – Centro Adscrito Universitat de Lleida (UdL)

### *Resumen*

El fenómeno Airbnb en Barcelona ha venido ocupando un lugar central en el debate público local durante los últimos años, convirtiendo a la ciudad condal en un referente internacional sobre el tema. En este sentido, la administración local ha venido priorizando políticas de contención y de sanción de aquellas prácticas que no se ajustaran a la normativa vigente. Al mismo tiempo, se han realizado campañas institucionales con el objetivo de sensibilizar a la población residente y a los turistas acerca de los problemas y de las posibles implicaciones asociadas a tales prácticas. Todo esto se ha visto alterado sustancialmente por la extensión a nivel global del COVID19 y las medidas tomadas, por los distintos gobiernos, para controlar sus efectos y expansión.

Este escenario ha propiciado una reformulación del alquiler turístico, tanto regular, como aquellos que, operando a través de distintas plataformas (Airbnb, Booking, etc.), también participaba del entramado turístico local desde la informalidad y/o la irregularidad. En este artículo tomamos este contexto como punto de partida con el objetivo de analizar cómo se ha producido esta adaptación del sector del alquiler turístico en una ciudad de tanta relevancia como Barcelona en lo relativo a una interpretación flexible de la legislación sobre arrendamientos urbanos, la cual determina que es posible llevar a cabo alquileres de estancias de media duración para población *flotante*, tales como trabajadores temporales o estudiantes, entre otros. Para ello, se utilizará una doble metodología: por un lado, un trabajo cualitativo y empírico de recopilación de opiniones y valoraciones de parte de los diferentes actores involucrados en el entramado turístico local y, por otro, una serie de encuestas realizadas a estudiantes universitarios que han venido a realizar una estancia escolar a la ciudad para el curso 2020-21.

## 1.- Introducción

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, en relación con el virus, venía ocurriendo en países como Italia, donde áreas completas comenzaban a notar las medidas de control, o incluso el confinamiento de ciudades, como había hecho China con 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.

En lo que respecta al sector turístico, la cancelación, el 12 de febrero, 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 la excusa 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 actuar<sup>1</sup>.

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 -entre ellas el *call center* que venía funcionando en Barcelona<sup>2</sup>-, lo que suponía el 25% de sus empleados directos, y reducir, de manera muy significativa, las

---

<sup>1</sup> Según una noticia publicada por el diario aragonés *El Heraldo*, 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>

<sup>2</sup> “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>

inversiones en marketing, ventas, etc. Sin embargo, e incluso ante tan negativas previsiones, la compañía recibió, a finales de abril de ese mismo año, 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 podía evidenciar la confianza depositada, desde determinados sectores económicos y financieros, en el futuro de la plataforma.

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 el funcionamiento, aquel que podríamos denominar su *modus colaborativo*, de esta empresa: la flexibilidad. De este modo, la drástica reducción de la demanda turística en ciudades como Barcelona manifestó, 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 turística<sup>3</sup>, y se encuentra asociado a razones no puramente vacacionales sino, más bien, a otras de tipo profesional o formativa. El *efecto Covid* en este particular mercado ha sido confirmado por la misma Airbnb<sup>4</sup>, la cual atribuye a motivos 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.

De este modo, el presente capítulo persigue mostrar 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 pos de la uniformidad 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. Las principales herramientas metodológicas han sido la revisión

---

<sup>3</sup> 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).

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

documental en profundidad de artículos, informes, reseñas, libros y documentación centrados en la economía urbana, el desarrollo del capitalismo de plataforma y las referencias legales vinculadas al sector del alquiler y la vivienda en Catalunya, el conjunto del Estado y a nivel comunitario europeo; la celebración de una serie de entrevistas en profundidad a diferentes actores, entre ellos *anfitriones*, representantes institucionales y de otras entidades directa o indirectamente relacionados con el fenómeno del alquiler turístico, tales cuales empresas activas en el sector, asociaciones de categorías u organizaciones vecinales; una encuesta entre un particular segmento de la demanda tal como el representado por los estudiantes de programas de posgrado en Barcelona<sup>5</sup> y, finalmente, entrevistas específicas semiestructuradas a parte de estos mismos estudiantes.

## **2.- La ciudad contemporánea como esfera de la flexibilidad**

A estas alturas, es casi redundante decir que las ciudades juegan un papel fundamental en las dinámicas de acumulación de capital; fenómeno que, aunque ya venía ocurriendo de forma destacada bajo el paraguas fordista, adquirió preponderancia con las reformas neoliberales emprendidas en la década de los años 70 por diferentes gobiernos de todo el mundo (Harvey, 1989, 2001 y 2012; Smith, 1996). La ciudad neoliberal es una ciudad alejada de los parámetros rígidos que exigía el modelo de organización social y productiva típico del periodo inmediatamente posterior a la II Guerra Mundial. Como señalara el antropólogo Isaac Marrero sobre el caso de Barcelona, la ciudad neoliberal se caracteriza por “el paso de un modelo de producción industrial-fordista a uno flexible-postfordista [así como por] la consolidación de un sistema global de conexión e interdependencia” (2003).

Las ciudades occidentales han pasado de encontrar su germen en la institucionalización espacial de los mercados (Weber, [1922] 2002), a ser ellas mismas parte de ese mercado. Esto se manifiesta mediante dos elementos principales: el primero de ellos es el hecho de que las ciudades han dejado de ser la referencia por excelencia de una esfera social donde acontece la vida, para convertirse en una esfera productiva que organiza la vida misma (Herin, 1982). Es decir, el carácter *imperialista* del capitalismo (Harvey, 2003) le lleva a ocupar, cada vez más, todos y cada uno de los ámbitos sociales y productivos de la ciudad, mercantilizándolos y, de esta manera, haciendo indistinguibles la esfera de la producción de

---

<sup>5</sup> En concreto a unos 600 estudiantes de los diferentes posgrados ofrecidos por la Escuela Universitaria de Turismo Ostelea, centro adscrito a la Universitat de Lleida (UdL), de las convocatorias de 2019-20 y 2020-21, y a los estudiantes del Máster en Turismo Urbano de la Facultat de Geografia i Historia de la Universitat de Barcelona (UB) de la convocatoria 2020-21.

la esfera de la reproducción. Y, por otro lado, porque, en aras de continuar con dicho proceso, compite a nivel planetario con otras ciudades, otros territorios, por la atracción de capital humano y económico en una especie de carrera hacia ningún sitio, pero que permite establecer una jerarquía de ciudades globales (Sassen, 1991).

Durante este proceso de transformación se produce una “globalización de la producción” (Marrero, 2003), esto es, una descentralización de la producción que implica que las antiguas empresas en ellas instaladas trasladan sus centros de producción a otras áreas de la periferia global, las cuales cuentan con una regulación y un mercado de trabajo y medioambiental más débil; elemento éste que les permite incrementar las tasas de ganancia y el traslado de las plusvalías de nuevo a la sede central de las compañías en ciudades del occidente capitalista (Wallerstein, 2005) convirtiendo, de paso, a éstas en centros de control y nodos de comunicación e información (Castell, 1989).

Estos cambios a nivel productivo vienen acompañados de importantes transformaciones dentro de la superestructura ideológica de las ciudades (Harvey, 1982) que ven aparecer nuevos postulados centrados en las lógicas productivas neoliberales (emprendeduría, individualismo, consumo, etc.) y que llegan a celebrar la informalidad, la flexibilidad y la libertad como valores fundantes, como premisas éticas conformantes de las nuevas lógicas socioproductivas. En el caso de la ciudad de Barcelona, esto se puso ya de manifiesto con la transformación, la terciarización de su economía tras la celebración de los Juegos Olímpicos de 1992 en lo que la geógrafa Rosa Telló denominó el paso de una “ciudad industrial a un escenario para el consumo” (1993).

En lo relativo al turismo, como han señalado autores como Cocola-Gant (2016), Mansilla y Milano (2018) y Delgado (2007), los efectos sobre Barcelona comenzaron a hacerse especialmente relevante justo después de esa “romería laica” (Moreno y Vázquez-Montalbán, 1991) que supusieron los ya mencionados Juegos Olímpicos. La aparición, en 2008 en la ciudad estadounidense de San Francisco, de Airbnb encajó como un guante en las dinámicas turísticas que ya venía acogiendo la ciudad y que se vieron acentuadas por las medidas liberalizadoras puestas en marcha por los distintos Gobiernos (Estado, Generalitat y Ajuntament de Barcelona) con el supuesto objetivo de salir de la *Crisis del Ladrillo* de los años 2007-2008.

### **3.- Consolidación y resistencias al capitalismo de plataforma: procesos de reconfiguración legal**

Ahora bien, en paralelo –y de forma necesaria- a los procesos de transformación económica, social y cultural de las ciudades en espacios de consumo, se han desarrollado modificaciones legales a todos los niveles con el objetivo de facilitar la consolidación plena del nuevo modelo. En lo que respecta al turismo, la expansión de Airbnb y de otras plataformas similares centradas en el alojamiento ha protagonizado la agenda política de los últimos años en Barcelona, así como en otros destinos urbanos. A pesar de las diferentes posturas respecto a los efectos de esta plataforma, suele haber consenso en la necesidad de regular esta tipología de empresas de alcance global. Bajo este argumento, si bien con diferencias sobre cómo llevarlo a cabo, es posible rastrear diversas fórmulas legales que se han venido adoptando en diferentes países y ciudades, tales como París, Ámsterdam o Berlín (Quagliari y Sánchez, 2019).

A nivel europeo es posible constatar dos posturas en esencia contrapuestas. Por una parte, la Comisión Europea (CE), que en el informe *Una agenda europea para la economía colaborativa* (2016) recomienda apoyar proactivamente la expansión de estas empresas eliminando requisitos de acceso al mercado y definiendo su amparo bajo el marco jurídico de quienes prestan servicios de la sociedad de la información, algo que se traduce en el establecimiento de limitaciones a los Estados para que estos puedan disponer de requisitos y condiciones a estas sociedades en el ámbito comunitario. Como justificación se esgrimen argumentos sobre las oportunidades que ofrece para consumidores y emprendedores, el crecimiento y modernización de la economía y la defensa de la competencia (Fernández, 2018; CE, 2016). En línea con esta postura, algunas autoridades de los estados miembros han desarrollado informes similares. Valgan de ejemplo, en el caso español, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con el estudio *Economía colaborativa y nuevos modelos de prestación de servicios por internet* (2017) y la Comisión Interdepartamental de la Economía Colaborativa de la Generalitat catalana con el *Informe sobre la economía colaborativa en Cataluña* (2017). Entre las recomendaciones de este último, se encuentra la de identificar, revisar y modificar la normativa sectorial, especialmente la que regula los alojamientos turísticos y la movilidad.

Por otra parte, existe una postura que defiende un enfoque restrictivo respecto a la regulación de estas empresas y que, en el caso de los alojamientos turísticos, se ha defendido e implementado por autoridades fundamentalmente locales. En este sentido, sirven de ilustración casos emblemáticos de Berlín o Barcelona. A grandes rasgos, varios gobiernos municipales europeos han incluido en su agenda la regulación de los alquileres turísticos y han optado por establecer estrictos requerimientos legales (Guttentag, 2017). Para ello, han

tenido en cuenta cuestiones como la tipología de vivienda -primera o segunda residencia-, el objeto del alquiler -vivienda completa o habitaciones-, la temporalidad -límites mínimos y/o máximos-, así como formalidades previas -autorización y/o inscripción registral-. Los principales argumentos esgrimidos para fundamentar esta postura han sido la necesidad de contrarrestar las externalidades negativas del alquiler turístico a través de plataformas respecto a la reducción de la oferta de alquiler residencial, el aumento exponencial de los precios y el deterioro de la habitabilidad de ciertos barrios, así como la defensa de la función social de la vivienda.

Estos procesos de reconfiguración de los marcos normativos reflejan tensiones entre los principales actores involucrados, así como un vínculo entre el rol esencial de la regulación y el cumplimiento de la legalidad y la expansión de estas plataformas. Instituciones europeas y algunas autoridades nacionales y autonómicas han manifestado su voluntad de alcanzar una armonización legal, reorganizar el mercado incluyendo a estas empresas y garantizarles un marco regulatorio transfronterizo sin obstáculos para su expansión. Así, a pesar del parón que ha supuesto el COVID19 para el turismo en Barcelona y el resto de destinos, se han producido nuevos cambios normativos. Este es el caso, por ejemplo, del Decreto 75/2020 de 4 de agosto, de turismo de Catalunya, el cual analizaremos más adelante. En dirección contraria, sin embargo, han actuado algunos gobiernos locales (CEO, 2018), entre los que está el propio Ayuntamiento de Barcelona que, usando herramientas legales de acuerdo con sus competencias, ha intentado incidir en las reglas del juego desarrolladas para actores como Airbnb. Y, si bien no se mueven todos en la misma dirección, es fundamental no perder de vista que las normas jurídicas no existen en el vacío, es decir, precisan de un subtexto (Perry-Kessaris, 2013) que las justifique, por lo cual, los valores e ideas predominantes serán cruciales para comprender su contenido, grado de cumplimiento y globalización.

#### **4.- Hacia la eliminación de cargas y barreras: el Decreto 75/2020**

El agosto de 2020 fue el momento elegido por la Generalitat catalana para publicar su más reciente norma en pos de sistematizar y actualizar la legislación turística: el Decreto 75/2020 de 4 de agosto, de turismo de Catalunya. Esta normativa introduce varias novedades hasta ahora inexistentes, entre las que conviene destacar la simplificación de trámites de inicio de actividad, el control *ex post* de la actividad y tres nuevas modalidades de alojamiento. De acuerdo al preámbulo de esta norma, su marco de referencia está en la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo (PE) y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior y las leyes que la incorporan al contexto



español, lo cual se traduce en la eliminación de cargas, barreras de entrada y autorizaciones turísticas a las nuevas iniciativas. Asimismo, incorpora un argumentario en el que se expresan razones como el necesario favorecimiento del emprendimiento y la competitividad, el ofrecimiento de respuestas a una reivindicación social y económica y la ineludible articulación del marco regulatorio catalán al de otros países del entorno.

Del contenido de este Decreto tiene especial relevancia para este capítulo la incorporación de los denominados *hogares compartidos* entre las modalidades de alojamiento turístico. Si con anterioridad a esta norma gran parte de los anuncios de alquiler de habitaciones en Airbnb eran de dudosa legalidad y, de facto, muchos fueron objeto de procesos sancionatorios por parte del Ayuntamiento de Barcelona, con la entrada en vigor de esta norma<sup>6</sup> se da cobijo legal y legitimidad a este tipo de prácticas. En concreto, el artículo 241, con sus tres apartados, define y delimita el ámbito de aplicación, establece en quién recae la titularidad y determina los requisitos mínimos para el inicio de este tipo de actividad. En tal sentido, expresa que el hogar compartido es un tipo de alojamiento turístico que se realiza en una vivienda principal y residencia efectiva del titular -enseguida veremos quién puede serlo- para una estancia de temporada -inferior a 31 días- a cambio de una contraprestación económica. A continuación, manifiesta que podrán ser titulares los propietarios o aquellas personas que éstos autoricen y que estén empadronados y residan efectivamente en la vivienda. Esta cuestión, si bien no supone novedad alguna respecto a las facultades tradicionalmente reconocidas a propietarios y arrendatarios, sí que se distancia de argumentos defendidos por inquilinos al respecto.

El final del artículo 241 enumera una serie de requisitos que deben cumplir los hogares compartidos. Entre estos encontramos: estar en condiciones de inmediata disponibilidad y suficientemente equipados y en perfecto estado de higiene; se impone una doble limitación al número máximo de plazas, por una parte, no pueden superar las indicadas en la cédula de habitabilidad y, por otra, en ningún caso podrán ser superiores a cuatro; se establece la garantía del uso privado de la habitación, la cual deberá contar con una puerta, asimismo, prohíbe el uso de salas de estar como dormitorios y, finalmente, se establece el deber de exhibir el Número de Inscripción en el Registro de Turismo de Cataluña (NIRTC) -o el número provisional si todavía no se cuenta con el NIRTC- y el número máximo de plazas en un lugar visible para los usuarios e incluir el NIRTC en la publicidad que realicen. Otra de las

---

<sup>6</sup> Este Decreto entró en vigor a los 20 días de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*. Sin embargo, el Título IV del Libro segundo -referido a los hogares compartidos- entrará en vigor en el plazo de un año contado desde la publicación de esta norma.

novedades es la simplificación del régimen de intervención administrativa previsto anteriormente. En este sentido, se elimina la intervención de la Generalitat en los trámites de inicio de actividad, dejando el control del cumplimiento de los requisitos turísticos a una fase posterior.

En último lugar, es imprescindible destacar el régimen jurídico y de responsabilidad que establece a los intermediarios de empresas turísticas de alojamiento. Estas pueden resumirse en dos grandes grupos, las de información y las de verificación. En esta línea aquellos situados fuera de la Unión Europea (UE) deberán disponer de un correo electrónico corporativo a efectos de notificaciones. Asimismo, deberán constatar si el anunciante dispone del NIRTC o bien del número provisional y, en caso negativo, abstenerse de insertar el anuncio, de forma que éstos tienen prohibido comercializar actividades o servicios turísticos que no cumplen con los requisitos legales. Mientras que en su relación con la administración turística están obligados a informar todos los datos solicitados en el marco de la función inspectora, quedan exonerados de la obligación de poner en conocimiento de las administraciones turísticas el ejercicio de su actividad y de inscribirse en el Registro de Turismo de Cataluña. De este modo, se da respuesta a una temática que generaba dudas al tiempo que se define el marco de actuación de estos actores y se delimitan sus responsabilidades.

## **5.- La evolución del mercado Airbnb**

Una vez situado el contexto social, económico y jurídico en el que se desempeñan empresas como Airbnb en la ciudad de Barcelona, podemos afirmar que, con particularidades, las tácticas de los anfitriones para enfrentarse a la adversa coyuntura turística generada por la crisis del COVID19 han sido diversas. En primer lugar, y tal y como se ha comentado con anterioridad, hay que señalar una contracción, a nivel general, de la oferta disponible en Barcelona promovida a través de Airbnb. Tal y como indica el portal digital *activista* [www.insiderairbnb.com](http://www.insiderairbnb.com), comparando los datos de febrero de 2021 con los procedente de la última extracción antes de que comenzara la alerta del COVID19, en enero de 2020, es posible apreciar una disminución de la oferta global de alojamiento en la ciudad desde los 20.708 anuncios de 2020 a los 18.471 de 2021, lo que equivale a un descenso de hasta el 11%. Ahora bien, para valorar correctamente este dato hay que considerar, en primer lugar, la extraordinaria *liquidez* de la oferta comercializada a través de Airbnb. La plataforma, de hecho, se propone como una herramienta flexible que brinda a los usuarios una extrema facilidad para crear una o más cuentas o darse de baja para volver a darse de alta en un segundo

momento, así como activar o desactivar anuncios relacionados con esta. La evolución de la oferta es, por lo tanto, el resultado de un continuo *turnover* entre anfitriones que salen y anuncios que desaparecen, y nuevos usuarios y nuevos anuncios que se activan. Además, la mera presencia de un anuncio en la plataforma no necesariamente implica la efectiva disponibilidad del alojamiento relacionado. Dependiendo del tipo y de la intensidad del alquiler turístico asociado a la vivienda, podemos encontrar habitaciones o pisos integralmente dedicados al alquiler de corta duración u otros que, en cambio, aparecen en este particular mercado de forma puntual. En estos últimos casos, el calendario de disponibilidad puede quedar vacío durante buena parte del tiempo, salvo ser actualizado en proximidad de las fechas en las que la vivienda se abre total o parcialmente a la demanda turística. En otros casos, los anuncios se mantienen en la plataforma por cuestiones de inercia, aunque el anfitrión, incluso, haya dejado de serlo. Finalmente, por una razón u otra, siempre hay un número significativo de anuncios que no presentan alguna fecha disponible para los siguientes 365 días. Así, si comparamos las dos bases de datos, el número y el peso dentro de la oferta global de anuncios con disponibilidad nula durante un año ha aumentado significativamente. En un año, de hecho, estos anuncios han pasado de representar un 14% a un 22%, lo que sugeriría que la contracción real de la oferta podría ser bastante superior a ese 11% indicado arriba.

Las entrevistas realizadas a anfitriones u otros operadores confirman como una parte de la oferta ha decidido, efectivamente, descolgarse, por lo menos de forma temporal, del *mercado Airbnb*. Para algunos anfitriones que practicaban el denominado *home-sharing* de forma puntual, la drástica reducción de las reservas y la mayor posibilidad de cancelaciones de último minuto, como efecto también de la contestada decisión de Airbnb de imponer una ampliación de las condiciones y términos de cancelaciones gratuitas en favor de la demanda, les ha llevado a suspender por un tiempo el subarriendo de esa porción de la vivienda. Para otros anfitriones cuyos retornos económicos procedentes del alquiler turístico es significativa, en cambio, la solución ha consistido en redirigir su oferta hacia el mercado residencial, en la búsqueda de compañeros de piso o, en el caso de pisos enteros, nuevos arrendatarios.

Además de una reducción de los anuncios activos o efectivamente disponibles, la evolución reciente de la oferta propone otros tipos de cambio. En este sentido, el trabajo de campo ha confirmado como una parte de los anfitriones ha decidido mantenerse dentro de la oferta Airbnb para apuntar a un *target* diferente respecto al turista convencional. Concretamente, una parte de los anfitriones ha apostado por un perfil de la demanda asociado a estancias en la ciudad considerablemente más largas, desde varias semanas a varios meses, por razones principalmente profesionales o formativas, tales como jóvenes profesionales en prácticas,

estudiantes en Erasmus o de programas de posgrado, o los denominados nómadas digitales, entre otros. Se trata de poblaciones *transitorias* que, ya en la reciente fase *pre-COVID19* habían conocido un creciente protagonismo dentro del paisaje social de ciudades como Barcelona y provocado un tangible interés por parte del mercado, como demuestran la proliferación en la ciudad de espacios de *coworking* o de ofertas habitacionales bajo la etiqueta *coliving*. Sin embargo, es con la caída vertiginosa de la llegadas turísticas como efecto de la crisis sanitaria y las restricciones asociadas a ellas que este particular segmento ha alcanzado una imprevista y fulgurante centralidad para los operadores del mercado turístico. En este sentido, merece la pena destacar la reciente campaña del *Consorci Turisme de Barcelona* “*Move your desk, change your life*” con la cual se quiere captar profesionales internacionales que puedan estar interesados a teletrabajar durante unos meses en la capital catalana<sup>7</sup>. Una iniciativa que sigue en la línea de estrategias turísticas llevadas a cabo por varios destinos alrededor del mundo a lo largo del 2020 y el 2021<sup>8</sup>. Esto, hay que añadir, es apoyado y promocionado por los cambios legislativos anteriormente señalados. Es decir, tanto la cierta ambigüedad de la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (LAU) a la hora de determinar los plazos de duración del alquiler, el cual puede ser menor a un año cuando no se haya estipulado uno concreto o éste sea indeterminado, como el Decreto 75/2020 de 4 de agosto, de turismo de Catalunya, que regula los *hogares compartidos*, y que permite hasta 31 días de alojamiento turístico en la Comunidad, se ajustan perfectamente a la flexibilidad necesaria para que una plataforma como Airbnb pueda trabajar.

No sorprende, por lo tanto, que para una parte de la oferta de alquiler turístico en vivienda, este segmento de la demanda haya representado una alternativa válida para superar la adversa coyuntura COVID19 sin ceder a la tentación de encomendarse al mercado del alquiler residencial al que habrían estado vinculados, en razón de contratos de arrendamiento durante un tiempo probablemente superior al de la esperada reactivación del mercado turístico convencional. Una línea en la que está trabajando activamente la misma plataforma con una campaña desarrollada en plena pandemia<sup>9</sup> con el objetivo de estimular y guiar a los anfitriones, a través de una especie de *vademecum*, en la adaptación de sus viviendas y sus estrategias comerciales para captar viajeros en búsqueda de estancias de media y larga duración sin la necesidad de emanciparse de la mediación de Airbnb. Una iniciativa que se

---

<sup>7</sup> “Barcelona se lanza a captar extranjeros que vengan a teletrabajar”. *El Periódico* (17/03/2021). Disponible en <https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20210317/barcelona-lanza-captar-extranjeros-programa-teletrabajo-turismo-workation-11585505>

<sup>8</sup> “Teleworking is here to stay – here’s what it means for the future of work”. *Horizon-Magazine* (01/09/2020). Disponible en <https://horizon-magazine.eu/article/teleworking-here-stay-here-s-what-it-means-future-work.html>

<sup>9</sup> “Airbnb y Booking viran hacia las estancias de larga duración”. *Cinco Días* (08/09/2020). Disponible en [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/09/07/companias/1599480393\\_930686.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2020/09/07/companias/1599480393_930686.html)

enmarca dentro de una estrategia amplia dentro de la que caben, coherentemente, las campañas dedicadas a la captación, en el campo de la demanda, del creciente segmento de los nómadas digitales<sup>10</sup>.

El análisis de las bases de datos relacionados con la oferta Airbnb parece confirma esta tendencia. Por ejemplo, el número de anuncios que fijan en 30 días la estancia mínima han pasado, en un año, de representar el 19% de la oferta a un 32%, prácticamente uno de cada tres anuncios. La plataforma se muestra, en este sentido, como una herramienta flexible a disposición de los operadores para modular sus estrategias de marketing dentro del amplio escenario del mercado del alojamiento no residencial y buscar, de esta forma, la mayor rentabilidad en un contexto muy dinámico y, cada vez, más complejo. Esta flexibilidad se puede apreciar también en el campo de la demanda. Si, por un lado, es posible afirmar que la rápida y extraordinaria popularidad alcanzada, tanto a nivel mediático como de mercado, por la plataforma desde su creación allá por 2008 se refleja principalmente en el auge del alquiler de corta duración en el mercado más convencional de la hospitalidad turística, por el otro, Airbnb parece estar convirtiéndose en un referente global dentro del campo amplio del alquiler no residencial.

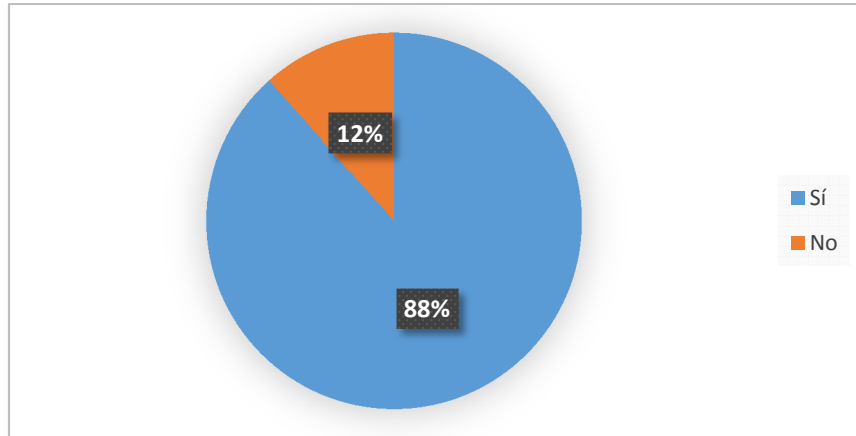
El análisis de las tácticas habitacionales dentro de la comunidad de estudiantes de posgrado en Barcelona confirmaría esta tendencia. Se trata de una comunidad donde se aprecia la concentración de perfiles de clase media que confluyen en la ciudad procedentes de diferentes países y continentes y, para los cuáles, la estancia de estudios en Barcelona representa una experiencia en línea con estilos de vida *cosmopolitas* y biografías *móviles* (Arias-Sans & Quagliari-Domínguez, 2016). En primer lugar, merece la pena evidenciar la extrema penetración de Airbnb en los hábitos turísticos entre las 57 personas que, finalmente, respondieron a la encuesta<sup>11</sup>. De estos, aproximadamente un 88% afirma haber usado alguna vez la plataforma. A su vez, la casi totalidad, un 98%, ha realizado estancias breves, consideradas como de entre 1 y 6 días, en viviendas encontradas a través de Airbnb pero, al mismo tiempo, la mitad ha usado la plataforma, además, para estancias más largas. En particular, cabe destacar como uno de cada seis ha utilizado la plataforma para estancias de más de 30 días asociadas a experiencias, sobre todo de tipo profesional o formativo.

---

<sup>10</sup> "From the Office to Any "Office": Digital Nomads Turn to Airbnb". *News Airbnb* (17/09/2020) Disponible en <https://news.airbnb.com/from-the-office-to-any-office-digital-nomads-turn-to-airbnb/>

<sup>11</sup> Del total de encuestas lanzadas, se tuvo un porcentaje de respuesta del 10%, lo cual es considerado, a efectos del presente texto, como suficientemente significativo.

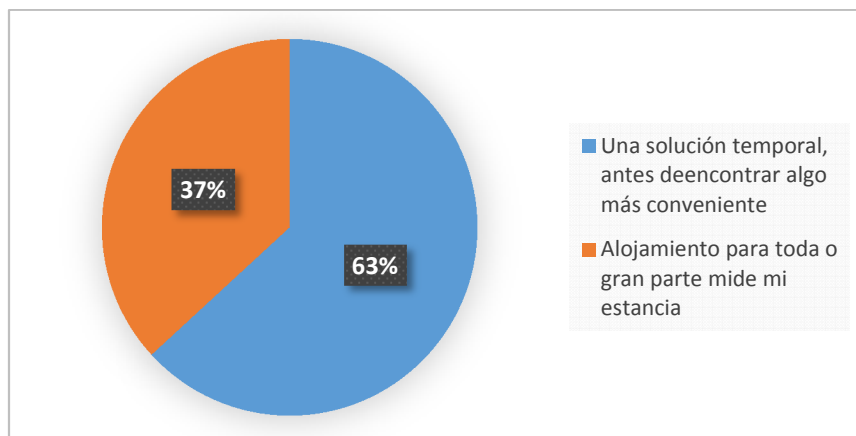
**Gráfico 1.- ¿Has usado alguna vez Airbnb para encontrar algún tipo de alojamiento?**



*Fuente: elaboración propia a partir de datos de la encuesta.*

Por lo que se refiere, en particular, a los que han necesitado encontrar soluciones habitacionales para poder cursar un posgrado en la ciudad de Barcelona, una mayoría holgada, hasta el 63%, de los encuestados afirma haber usado Airbnb durante el proceso de búsqueda con resultados y acercamientos distintos. Si un 37% de estos aspiraba a encontrar alojamiento para la totalidad de la estancia o buena parte de ella, el resto afirma haber recurrido a la plataforma para buscar soluciones temporales. Las entrevistas en profundidad realizadas con algunos de los encuestados confirman, de hecho, la dificultad por parte de los estudiantes foráneos para encontrar soluciones más estables y baratas desde la distancia, en razón de varios requerimientos formales exigidos por los arrendadores, así como la preferencia de algunos por visitar previamente una vivienda antes de comprometerse con un contrato de arrendamientos de muchos meses.

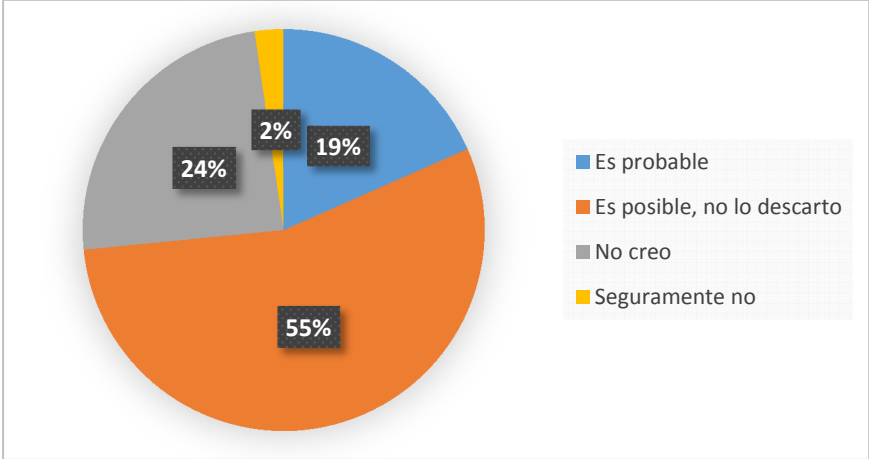
**Gráfico 2.- ¿Qué tipo de solución has buscado a través de Airbnb?**



*Fuente: elaboración propia a partir de datos de la encuesta.*

La extraordinaria facilidad de uso e inmediatez del acceso a la oferta comercializada a través de Airbnb, representaría, por lo tanto, una clara ventaja, quizás, la más evidente. Sin embargo, el trabajo de campo ha puesto de relieve otras cuestiones a tener en cuenta como, por ejemplo, el grado relativamente alto de confianza y familiaridad de los entrevistados con la plataforma y sus lógicas que, en cambio, no obtendrían con otros canales, quizás muy populares a nivel local o nacional, pero desconocidos para alguien procedente de otro país. El carácter global de Airbnb representa seguramente una ventaja para perfiles extremadamente móviles que confían en la posibilidad de encontrar soluciones habitacionales prácticamente en cualquier lugar del mundo. Además, preguntados acerca de eventuales desplazamientos relacionados con estancias superiores a los 30 días en el futuro, dos tercios de los encuestados considera como probable o posible el uso de Airbnb para encontrar alojamiento.

**Gráfico 3.- ¿De cara a futuras estancias largas (+ 30 días), ¿usarías Airbnb para encontrar alojamiento??**



*Fuente: elaboración propia a partir de datos de la encuesta.*

Finalmente, Airbnb se propondría como una herramienta familiar a disposición de este tipo de población, independientemente de su procedencia, para organizar de forma práctica y rápida un cómodo aterrizaje en el destino y disponer de un tiempo para familiarizarse con el nuevo entorno y buscar alternativas habitacionales más convenientes, tanto por lo que se refiere a la vivienda en sí como a su ubicación.

## 6.- Conclusiones

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 Catalunya, 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 a 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*.

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.

De este modo, Airbnb se aparecería ya 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, el *Guardián de la puerta* para el ingreso a la ciudad de un abanico amplio de poblaciones móviles.

## Bibliografía

Arias-Sans, A. & Quagliari-Domínguez, A. (2016). Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. In Russo, A.P. and Richards, G. (eds) *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*. Bristol: Channel View.

BBC (2020). Airbnb y la crisis del coronavirus: “Tardamos 12 años en construir la empresa y perdimos casi todo en dos semanas”. *BBC*. Disponible en <https://www.bbc.com/mundo/noticias-53187906>

Castells, M. (1989). *La ciudad informacional. Tecnologías de la información, estructuración económica y el proceso urbano-regional*. Madrid: Alianza Editorial.

CEO (2018). *UnFairbnb. How online rental platforms use the EU to defeat cities» affordable housing measures*. Disponible en: <https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>.

Cocola-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. Barcelona. [agustincocolagant.net](https://agustincocolagant.net). Disponible en [https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2016/02/Informe\\_gotic\\_final.pdf](https://agustincocolagant.net/wp-content/uploads/2016/02/Informe_gotic_final.pdf)

Comisión Europea (2016). Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, en el Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Una Agenda Europea para la economía colaborativa. COM(2016) 356 final. Disponible en <http://ec.europa.eu/DocsRoom/documents/16881/attachments/2/translations>.

Decreto 75/2020 de 4 de agosto, de turismo de Cataluña. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* Disponible en <https://dogc.gencat.cat/es/document-del-dogc/?documentId=879876>

Delgado, M. (2007). *La ciudad mentirosa. Fraude y miseria del Modelo Barcelona*. Madrid: Libros de la Catarata.

Fernández Pérez, N. (2018). *El alojamiento colaborativo*. Valencia: Tirant lo Blanch.

- Guttentag, D. (2017). Regulating Innovation in the Collaborative Economy: An Examination of Airbnb's Early Legal Issues. En D. Dredge y S. Gyimóthy (eds.), *Collaborative Economy and Tourism Perspectives, Politics, Policies and Prospects* (pp. 97-128). Cham: Springer.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1, 3-17.
- Harvey, D. (1989). *La condición de la posmodernidad. Investigaciones sobre los orígenes del cambio cultural*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2001). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2003). *El nuevo imperialismo*. Madrid: Akal.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal.
- Herin, R. (1982). Herencias y perspectivas en la geografía social francesa. *Geo-crítica: Cuadernos Críticos de Geografía Humana*, 41, 26-33.
- Mansilla, J. y Milano, C. (2018). Introducción a la ciudad de vacaciones. Apuntes sobre turismo y malestar social en Barcelona. En Milano, C. y Mansilla, J. (Ed.), *Ciudad de vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos* (pp. 19-79). Barcelona: Pol-len Edicions.
- Marrero, I. (2003). ¿Del Manchester catalán al Soho Barcelonés? La renovación del barrio del Poble Nou en Barcelona y la cuestión de la vivienda. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. VII, núm. 146(137). Disponible en [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(137\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(137).htm)
- Moreno, E. y Vázquez Montalbán, M. (1991). *Barcelona, cap a on vas?* Barcelona: Llibres de l'Índex.
- Observatori del Turisme a Barcelona (2020). *Informe de la activitat turística 2019*. [acceso 22 maro 2021]. Disponible en: <<https://www.observatoriturisme.barcelona/sites/default/files/IAT19.pdf>>
- Perry-Kessaris, A. (2013). *Sociolegal Approaches to International Economic Law: Text, context, subtext*. Routledge.
- Quagliari-Domínguez, A. y Sánchez-Bergara, S. (2019) Alojamiento turístico y economía colaborativa: una revisión crítica de los discursos y las respuestas normativas. En Cañada, E. y Murray, I. (eds.) *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo*. Icaria: Barcelona.
- Sassen, S. (1991). *La ciudad global. Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires: Eudeba.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*. London and New York: Routledge.
- Tello, R. (1993). *Barcelona postolímpica. De ciudad industrial a escenario de consumo*. Estudios geográficos, ISSN 0014-1496, Vol. 54, Nº 212, 507-520

Wallerstein, I. (2005). *Análisis de sistemas-mundo. Una introducción*. México: Siglo XXI Editores.

Weber, M. Weber, ([1922] 2002). *Economía y sociedad*. México DF: Fondo de Cultura Económica.