

TEMA DE PORTADA

Airbnb: FENÓMENO DE LA DÉCADA para los destinos turísticos

Ciudades de todo el mundo y empresas turísticas, en jaque por una sola compañía

REPORTAJE

Carmen Porras
Viví Hinojosa
Ángeles Vargas
José Manuel de la Rosa
Diana Ramón Vilarasau
Charo Hierro
Xavier Canalis
@hosteltur

La historia del turismo a nivel global ha sido reescrita en pocos años por una sola empresa que nació en 2008 en San Francisco con muy pocos medios y sin conexión alguna con la industria del alojamiento o la distribución turística. Valorada hoy en 31.000 millones de dólares y apuntalada por capital riesgo, Airbnb ha puesto en jaque a ciudades y empresas de todo el mundo.

Airbnb ha fomentado la proliferación de viviendas turísticas y según apunta **Claudio Milano**, director del Máster en Destinos Turísticos Sostenibles y Planificación Turística Territorial de **Ostelea School of Tourism & Hospitality**, la cuestión principal es que "esta plataforma ha entrado en un

mercado como es el de la vivienda, que fluctúa según diferentes factores y que no tenía una regulación para uso turístico, lo que ha provocado un incremento de los precios y generado un impacto negativo en muchas ciudades".

A su juicio, dicha compañía no es responsable de los episodios de tu-

rismofobia que se han registrado este verano. "Es una concatenación de factores. No creo que Airbnb haya fomentado el turismo low cost, incluso sus precios han subido mucho". Detalla que en Barcelona, Venecia y Berlín -las tres ciudades que ha analizado en su reciente informe "Overtourism y Turismofobia: Ten-



dencias globales y contextos locales" -, los residentes destacan como un factor clave de su descontento el aumento del precio de la vivienda. Para Claudio Milano, "la solución está en regular, establecer restricciones y buscar los pisos ilegales desde los ayuntamientos", agrega. Recuerda que Barcelona es uno de los primeros destinos donde se han puesto en marcha medidas restrictivas y una de las primeras ciudades donde ha sido multada Airbnb y se le ha exigido que publique sólo pisos legales en su página web. No obstante, reconoce que en este aspecto queda un largo camino por recorrer: "hay 9.606 viviendas legales registradas en el Ayuntamiento de Barcelona, mientras en la web de Airbnb se pueden encontrar más de 17.000 pisos, casi el doble".

¿Causa de la gentrificación?

El profesor no cree que Airbnb sea responsable de los procesos de gentrificación que sufren algunas ciudades. Es decir, el desplazamiento de los residentes del centro de la ciudad hacia barrios periféricos al no poder

La solución está en regular, establecer restricciones y buscar los pisos ilegales desde los ayuntamientos, apunta un experto

soportar el incremento de los costes en su zona. "Airbnb no es tanto una causa como una consecuencia del cambio en las ciudades, como puede ser la transformación urbana o la gentrificación. El turismo actúa sobre todo en áreas que ya están gentrificadas, como se puede apreciar en algunos barrios de Barcelona, como Gracia o Poble Nou".

Cifras de Airbnb en España

Las 187.000 viviendas que el pasado año eran anunciadas en Airbnb para ser alquiladas en España acogieron a 5,4 millones de personas, lo que ge-

neró un impacto económico de 4.170 millones de euros, de los que 560 millones fueron a parar al bolsillo de los propietarios, según datos de la plataforma.

De esta facturación Airbnb cobra un 3% del importe del alquiler al propietario como comisión, además de entre un 9% y un 12% a los inquilinos en función de la duración de su estancia. Sin embargo, Airbnb sólo tributa por las labores de marketing y publicidad de su única sociedad con sede en España, concretamente en Barcelona, **Airbnb Marketing Services SL**, que en 2016 abonó 55.211 euros en impuesto de sociedades con unos ingresos de apenas 2,92 millones de euros, según la información publicada en los medios de comunicación. El grueso de los impuestos por su actividad en Europa lo paga en **Irlanda**, donde se encuentra la sede de la compañía como la de tantas otras grandes del universo tecnológico, dado que allí el tipo del impuesto de sociedades es de sólo el 12,5%, frente al 25% que se aplica en España. Cabe señalar que, para la elaboración de este reportaje, **HOSTELTUR** se puso

Los hoteles no han perdido cuota de turismo extranjero

En España, los turistas alojados en viviendas y apartamentos de alquiler representaron el 8,8% en 2010. El año pasado, este porcentaje sólo había crecido hasta el 10,9%

Mientras, los turistas extranjeros que se alojaban en hoteles representaban un 62,7% del total en 2010, según Frontur. En 2016, ese porcentaje aumentó hasta el 63,49%. "Los datos muestran que nadie está perdiendo cuota, ni por la vivienda vacacional ni por cualquier otra modalidad de alojamiento", explica Luis Falcón, director de la empresa de estudios de mercado inAtlas. "Si hemos observado un descenso de la cuota correspondiente a viajeros que se alojan en vivienda de propiedad así como en los alojados en casas de familiares y amigos". En cambio, "si haces la suma de los turistas que van a hoteles y de los que van a vivienda de alquiler de 2010 al 2016, España ha ganado más gente que paga dinero por alojarse, lo cual es bueno", remarca Luis Falcón.

en contacto con Airbnb en repetidas ocasiones con el objetivo de entrevistar a sus responsables en España, pero la compañía ha evitado dar la cara en todo momento.

Barcelona

Al concluir 2016, la capital catalana contaba con casi 20.000 anuncios en Airbnb. En cuanto a su regulación, la Generalitat de Cataluña ha aprobado un informe de la Comisión Interdepartamental para el Desarrollo de la Economía Colaborativa que incluye unas propuestas que se recogerán en el decreto de reglamento de Turismo de Cataluña, actualmente en tramitación. En el ámbito del alojamiento una de sus principales novedades es la modalidad del "hogar compartido", diferenciada de las viviendas de uso turístico, que ofrece la opción de convivir en la residencia habitual durante periodos cortos.

Por su parte, el Ayuntamiento de Barcelona ha obligado a Airbnb a retirar 1.000 apartamentos de su web que carecían del número de licen-

cia obligatorio. Las retenciones de la compañía a retirarlos provocaron que le fuera impuesta una sanción de 600.000 euros por reincidente, actualmente en fase de tramitación.

Madrid

También en trámites se encuentra la modificación del decreto de la Comunidad de Madrid que regula el alquiler turístico, tumbado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid por la exigencia de una estancia mínima de cinco noches, eliminada en el nuevo borrador, así como la restricción de no poder alquilar por habitaciones. El documento introduce también, entre otras novedades, que la comunidad de vecinos pueda vetar las viviendas de uso turístico en su edificio, imitando así a la ley balear, y contempla que las plataformas sean consideradas como empresas turísticas, con el objetivo de que puedan ser sancionadas.

En 2016 la ciudad de Madrid acogió a 642.000 clientes que se alojaron en viviendas anunciadas en Airbnb y

que generaron un impacto económico de 447 millones de euros, de los que 64 repercutieron directamente en los propietarios, siempre según datos de la plataforma.

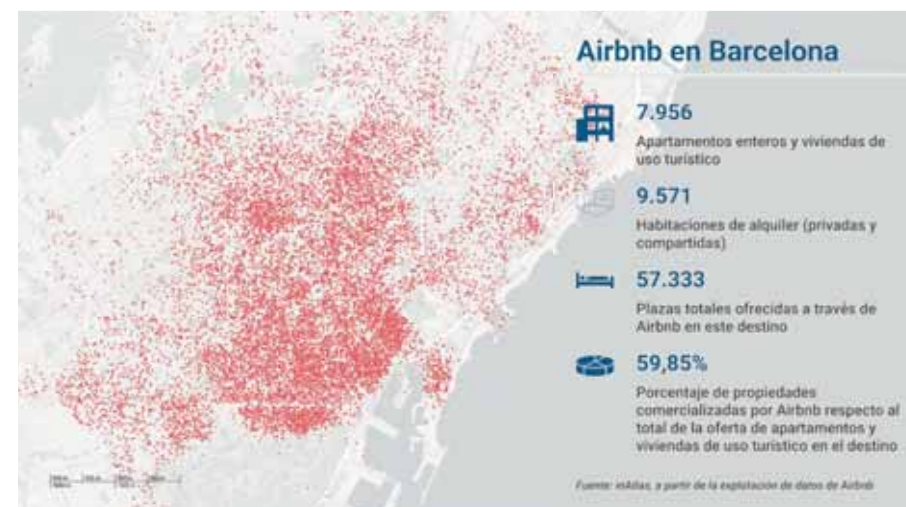
Baleares

La reforma de la Ley de Turismo impulsada por el Ejecutivo balear, que entró en vigor el 8 de agosto, establece que cualquier publicidad de alojamientos turísticos tiene que incorporar el número de inscripción expedido por el Govern para las viviendas autorizadas, sólo aquellas pareadas o unifamiliares, imponiendo además una moratoria de nuevas licencias por un periodo máximo de 12 meses. La nueva legislación considera responsables de las infracciones por la comercialización de estancias turísticas en viviendas ilegales no sólo a los propietarios de los inmuebles sino también a "los posibles explotadores e intermediarios a través de cualquier tipo de soporte". Por tanto las plataformas que así lo hicieran podrían incurrir en una infracción muy grave que comporta multas de hasta 400.000 euros.

Según datos de Airbnb, la plataforma tiene 24.065 anuncios de viviendas en Baleares - 15.800 en Mallorca, 1.965 en Menorca y 6.300 en Ibiza y Formentera-.

Canarias

En esta comunidad, el Decreto 113/2015 que regula la vivienda vacacional se encuentra paralizado por tres sentencias del Tribunal Superior de Justicia por atentar contra principios básicos de Derecho, lo que provoca que continúen en el limbo legal las más de 28.000 viviendas que podrían destinarse a esta actividad, según uno de los estudios encargados por Ascav (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional). El quid de la cuestión reside en la prohibición de esta actividad en suelo turístico, lo que imposibilita su inscripción en el



registro pertinente, salvo en las islas de La Gomera, La Palma y El Hierro, donde la recientemente aprobada Ley del Suelo da a sus propietarios vía libre para inscribir sus viviendas en todo tipo de suelos.

Desde Ascav citan el Informe sobre Vivienda Vacacional elaborado por el Gobierno de Canarias, en el que se constata que el segmento que demanda esta fórmula de alojamiento representaba en 2010 el 10,32% de los turistas que visitaban el archipiélago y en 2016 el 8,61%, lo que demuestra que "no hay un boom turístico de la vivienda vacacional". Esta actividad tiene un impacto económico de 1.500 millones de euros en las islas, también según el propio Ejecutivo.

Sin embargo, el investigador turístico Antonio Garzón afirma que "en Canarias hay sitios que están siguiendo el camino de Ibiza: hay núcleos en Lanzarote y Fuerteventura donde ya es imposible conseguir una vivienda de alquiler residencial. Del inicial mensaje de 'reparto de riqueza entre varios pequeños propietarios' hemos pasado a las claras con-

secuencias a medio plazo: distorsión brutal del mercado inmobiliario de venta (ya no hay objetos de venta) y de alquiler (subidas de precios de dos dígitos), economía sumergida, bajada de la percepción de calidad global, saturación de infraestructuras, descontrol del censo de camas turísticas, etc. Tanta moratoria y concepto del 'desarrollo sostenible' y luego se permite el crecimiento descontrolado de camas pseudoturísticas. Es el fenómeno de la década".

Valencia

En la capital valenciana se anuncian 5.750 pisos en Airbnb, aunque sumando las habitaciones privadas y las compartidas alcanzan las 10.000 propiedades.

La Generalitat Valenciana impuso a Airbnb una multa de 30.000 euros por no cumplir con la legislación de dar cabida sólo a las viviendas que muestren su número de registro. Ahora el Gobierno autonómico quiere incluir nuevas medidas como la aplicación de una tasa municipal, establecer un límite de días y un registro de viviendas disponibles.



El crecimiento descontrolado de "camas pseudoturísticas" no casa con las políticas de sostenibilidad

Capitales europeas

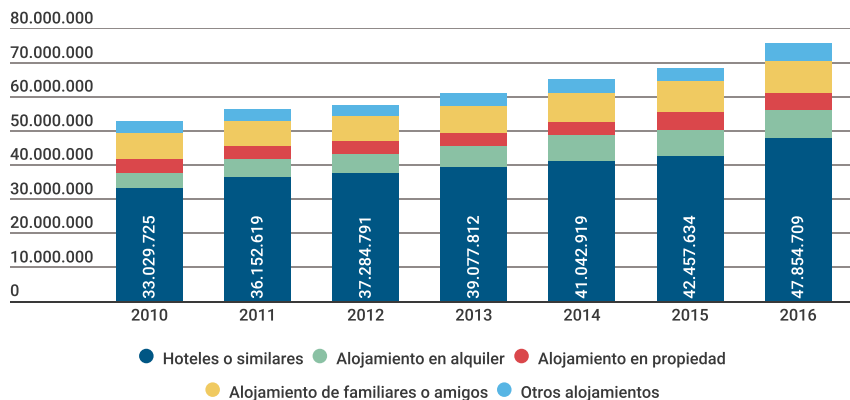
Mientras tanto, las grandes urbes europeas tratan de encontrar el equilibrio entre integrar un nuevo negocio turístico y proteger los intereses de los residentes. En algunas grandes ciudades aún está abierto el debate para encontrar ese punto de intersección, casi todas centradas en controlar el número de noches que se pueden alquilar.

Ámsterdam fue la primera ciudad del mundo en crear una "ley amistosa" con respecto a la actividad de Airbnb, una regulación que entró en vigor en febrero de 2014 y que



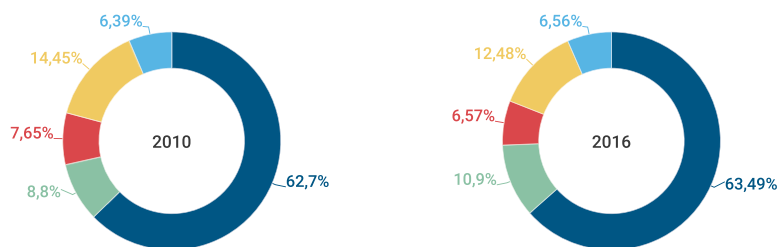
Turistas extranjeros por tipo de alojamiento en España

Número de llegadas. Los viajeros alojados en viviendas y apartamentos de alquiler han pasado de 4,63 millones (año 2010) a 8,21 millones en 2016, lo que representó un aumento del 77%. En el mismo período, el crecimiento de turistas alojados en hoteles fue del 44%. Fuente: inAtlas, a partir explotación de encuesta Frontur de IET e INE.



Cuota de turistas extranjeros en España por alojamiento

Porcentaje respecto al total de turistas extranjeros. Fuente: inAtlas, a partir explotación de encuesta Frontur de IET e INE



limitaba a 60 días por año y a cuatro ocupantes por apartamento los alquileres en esta plataforma. Sin embargo, no parece que haya habido ningún control real de la actividad, a tenor de los 5.700 apartamentos o viviendas -el 41% del total listados en la web- que fueron alquilados más de 60 días en 2016, según datos recopilados por **Inside Airbnb**, una

web de investigación independiente. Airbnb se comprometió simplemente a enviar un mail a los propietarios dos veces al año recordándoles la legislación. Pero ni eso, ni la multa de 297.000 euros que el Ayuntamiento de Ámsterdam impulsó al propietario de un edificio con varias viviendas y a la agencia que facilitaba los trámites, han sido disuasorios.

En **Berlín** la normativa prohíbe alquilar un piso completo. Plataformas como Airbnb, empresas de inmuebles y arrendadores particulares tienen que solicitar un permiso específico a la Administración local, sin el cual se exponen a una multa de hasta 100.000 euros. En septiembre de 2017, un berlinés ha logrado una victoria judicial al conseguir que

dejen alquilar todo el piso durante 182 días al año, tras interponer un recurso por denegarse dicho permiso. Aunque Airbnb celebró la decisión judicial, las autoridades de la ciudad se apresuraron a asegurar que el fallo se refiere a un solo caso y no contemplan introducir cambios en la normativa sino reformarla para "ofrecer una protección más completa de la vivienda". En **Londres**, y según los datos recopilados por Inside Airbnb, el 41% de los pisos completos de la ciudad alquilados en Airbnb (10.396 de 25.285)

en Londres y no es posible que todos sean hogares donde ellos residen, señalan desde Inside Airbnb. Por su parte, **París** prepara una nueva legislación que endurecerá las condiciones para las plataformas, reduciendo el número de noches de las 120 actuales a 90 o incluso a 60, según ha solicitado el Ayuntamiento al Gobierno de **Emmanuel Macron** para que lo contemple en la nueva ley sobre vivienda, ya que el consistorio considera que ejerce mucha presión sobre la misma. "París debe seguir siendo una ciudad accesible a

duciendo la obligatoriedad de usar un código identificativo y creando un banco de datos de alojamientos. La normativa italiana de este año contempla la obligación de las plataformas o los particulares de pagar un 21% de los ingresos como impuesto pero no está claro quién lo recaudará porque Airbnb no tiene sede en el país. Es algo que afecta también a **Venecia**, donde portales como Airbnb han venido a agravar la presión turística que sufre la ciudad, ofertando en su caso más de 6.000 alojamientos. Inside Airbnb llama la atención de que, en el caso de la zona continental de Venecia, aunque hay sólo unas 1.000 viviendas turísticas, se observa cómo el mismo propietario tiene habitaciones en distintos hogares. En **Copenhague** directamente está prohibido usar casas particulares como alojamiento turístico, porque el Ayuntamiento argumenta que no están pensadas para ello. Si alguien quiere hacerlo tiene que conseguir una licencia como alojamiento turístico.

Litigios y multas en EEUU

De los cuatro millones de viviendas que anuncia Airbnb, cerca de 660.000 están en los Estados Unidos. La ciudad con mayor oferta es **Nueva York** con 22.876. Le siguen Los Angeles (13.023), San Francisco (6.428), Miami (5.199), Chicago (4.626), Washington (4.443), Boston (4.147), Seattle (4.044), San Diego (4.016) y Austin (3.357). Los ingresos de Airbnb generados en Nueva York han crecido de apenas 13,3 millones de dólares en 2010 a unos 451,4 millones de dólares en 2015, con la previsión para 2018 de 805 millones de dólares. La tarifa diaria promedio (ADR) de alquileres de Airbnb en los EEUU, según el portal **AirDNA**, es de 80 dólares. Por ciudades, el ADR de Airbnb en Nueva York es aproximadamente

El relato de la economía colaborativa ya no cuela

"La misión de Airbnb es crear un mundo donde las personas puedan sentirse parte del lugar al que viajan, conectando con las culturas locales", reza un eslogan de la empresa

Este tipo de lenguaje ha formado parte del marketing de la compañía desde sus inicios y ha contribuido a forjar la imagen de Airbnb como adalid de la "economía colaborativa", ligada a compartir los recursos. Pero cada vez más expertos cuestionan este relato. Según apunta Tom Slee en el libro "Lo tuyo es mío. Contra la economía colaborativa" (editorial Taurus), a medida que los fondos de capital riesgo se hicieron con el control de estas plataformas intermediarias, el espíritu original "colaborativo" fue pervertido y sustituido rápidamente por un ansia comercial pura y dura, donde lo fundamental en esta etapa es conseguir la expansión más rápida posible. Tras la última ronda de financiación llevada a cabo este año, Airbnb está valorada en 31.000 millones de dólares.

se alquilaban a turistas por más de 90 noches al año, una media de 194 noches. Por tanto, actúan fuera de la legalidad, ya que la ley fija ese límite máximo. La legislación británica, vigente desde marzo de 2015 en aras de apoyar la "economía colaborativa", pretendió eliminar burocracia para los propietarios, pero el 42% de los alojamientos que aparecen en la web son de "anfitriones" que tienen más de un piso turístico en alquiler

las clases medias, que viven, no una ciudad de museo", indica. En cualquier caso, París es la ciudad con más alojamientos registrados en Airbnb del mundo. Más de 52.000, y el 86% son casas completas, estimándose que unos 20.000 apartamentos han desaparecido del mercado de alquiler residencial. En **Roma** está previsto que una nueva legislación de la Región de Lacio acabe con el vacío legal actual intro-



un 40% menor que el ADR de los hoteles. En San Francisco, el ADR es un 18,8% menor; y en Los Ángeles, un 5,7% menor.

En 2011, Nueva York aprobó la "Ley de hoteles ilegales", prohibiendo a los residentes alquilar sus propiedades por períodos inferiores a 30 días, a no ser que vivan en la casa durante la estancia del viajero. Desde entonces, ha habido sonados casos de multas tanto a los llamados "anfitriones" como a los huéspedes.

En 2014, un informe del fiscal general del estado de Nueva York desveló que el 75% de los alquileres de la ciudad durante un período de cuatro años era ilegal, y los propietarios evadían millones de dólares en impuestos hoteleros anuales. En junio de 2015 aumentaron las multas para los infractores de la legislación sobre alquiler temporal de Nueva York.

San Francisco ha adoptado una política similar: se permiten los alquileres de Airbnb solo si los propietarios son residentes a tiempo completo, los alquileres tienen un límite de 90 días y todos los "anfitriones" deben registrarse.

En España, Airbnb comercializa 187.000 viviendas turísticas pero sólo paga 55.000 euros en impuesto de sociedades

Además, como en otras ciudades, Airbnb afronta juicios en los tribunales y críticas de activistas por ilegalidad y por reducir la ya escasa oferta de viviendas de alquiler. Por estas causas, **Santa Mónica** eliminó el 80% de los listados de Airbnb instituyendo las regulaciones más estrictas sobre los alquileres a corto plazo de los EEUU: se exige que cualquier persona que inserte un anuncio en Airbnb tiene que vivir en la propiedad durante la estadía del inquilino, obtener una licencia comercial y pagar un impuesto de

ocupación del 14% para la ciudad. El condado de **Miami-Dade**, en el sur del estado de Florida, llegó a un acuerdo de recaudación con Airbnb, que cobrará el impuesto turístico a sus cerca de 6.800 arrendadores para poder seguir operando, una recaudación que podría llegar a 8 millones de dólares. No es el caso de **Miami** y **Miami Beach**, donde hay una fuerte oposición a Airbnb.

En la fuerte batalla emprendida por residentes y asociaciones de vecinos también han tenido una significativa participación los hoteleros, todos con el apoyo de políticos locales y congresistas, y fiscales. La asociación americana de hoteles y alojamientos (**The American Hotel and Lodging Association**), que cuenta entre sus miembros a **Marriott**, **Hilton** y **Hyatt**, puso en marcha en 2016 un plan a nivel local, estatal y federal para combatir a la plataforma. Con las acciones de unos y otros, la Comisión Federal de Comercio abrió una investigación para determinar el impacto de la actividad de Airbnb en el precio de la vivienda y las leyes que infringe. También se ha desve-

lado que más de la tercera parte de los que anuncian alquileres en Airbnb en los EEUU son actores comerciales, brokers, inversores inmobiliarios o propietarios de inmuebles que alquilan sus propiedades por días como si fueran hoteles.

Canadá

En 2013, **Turismo de Quebec** también tomó medidas por el tipo de alquileres ofrecidos en Airbnb e inició una investigación a 2.000 personas por el alquiler de sus viviendas para estancias de corta duración sin un permiso. A los residentes no se les permite hacer publicidad o alquilar su apartamento de forma regular, por menos de 31 días sin registrarse y pagar un impuesto. En **Toronto**, de acuerdo con Inside Airbnb, hay 12.714 unidades listadas en Airbnb, de las cuales casi dos tercios son "casas y apartamentos completos" y más de un tercio son administrados por "anfitriones" con más de una propiedad.

En la ciudad de **Victoria**, la capital de Columbia Británica, se han registrado innumerables protestas debido a que Airbnb opera fuera de áreas zonificadas específicamente para alojamiento transitorio. Las familias de residentes se quejan de la molestia de tener vecinos diferentes todos los días, que además no saben dónde aparcar o poner la basura, con llegadas nada discretas a altas horas de la madrugada.

Un estudio realizado por **McGill** constató que en **Toronto**, **Montreal** y **Vancouver** se han disparado los alquileres de corto plazo ilegales y reducido a mínimos la oferta de alquileres a largo plazo, cuando ya de por sí afrontan problemas de vivienda. En Vancouver, por ejemplo, se listan 24.000 unidades y se considera Airbnb como "hoteles de facto". La ciudad prepara una reglamentación específica que saldrá para la primavera de 2018.



Anuncio expuesto por el Ayuntamiento de Barcelona en el aeropuerto. Se pide al visitante que compruebe el número de licencia antes de alquilar un piso turístico.

Nueva York y Barcelona son dos de las ciudades más beligerantes contra los alquileres que vulneran la legalidad

La respuesta de los hoteleros

En vista de que la demanda de viviendas turísticas no deja de crecer las cadenas hoteleras españolas han optado por diferentes fórmulas para competir contra Airbnb.

La primera en dar un paso al frente y soportar un aluvión de críticas por ello fue **Room Mate**, que en 2014 puso en marcha **Be Mate**, una plataforma que aúna las fortalezas de la vivienda vacacional con la posibilidad de disfrutar de servicios adicionales.

Varios años después **Amancio López**, dueño de **Hotusa**, decidió seguir el mismo camino que **Kike Sa-**

rasola y adquirió **WaytoStay** con el objetivo de comercializar este tipo de alojamientos a través de las agencias de viajes.

Otras cadenas han optado por comprar sus propios edificios de apartamentos y comercializarlos como vivienda turística. Es el caso de **Sidorme** que en septiembre del año pasado abrió sus primeros apartamentos turísticos en el centro de Madrid, en un inmueble cercano a uno de sus hoteles, dando así el salto a un segmento del negocio que experimenta espectaculares crecimientos.

Recientemente **Azzahar Hoteles** asumía la gestión del edificio de apartamentos turísticos Torre de la Plata, en Sevilla, porque, según explica su gerente, **Lilian Ferral**, "hay un sector creciente de turistas que demandan este tipo de productos, así que no debemos renunciar a crecer en este ámbito".

A nivel internacional, cadenas como **Wyndham** o **Accor** están llevando a cabo un importante despliegue en el alquiler turístico, ambas vía compra. La estadounidense dio sus primeros

pasos con la adquisición de la compañía alemana **Wimdu** a la que han seguido la británica **Veeve** y más recientemente la española **Apartments Barcelona** mientras que la francesa cuenta con **Travel Keys**, **Squarebreak** y **onefinestay**, que a finales de año estarán integradas en esta última marca.

En **México**, concretamente en Yucatán, sus hoteleros además de pedir la regulación de Airbnb han decidido lanzar una plataforma (hotelesyucatan.com.mx) con la que pretenden



Cartel contra Airbnb en la playa de la Barceloneta, durante una movilización vecinal contra los pisos turísticos.

competir con la plataforma estadounidense. Se trata de una herramienta a través de la cual se puede reservar en los 127 hoteles afiliados.

Competir en igualdad

Sin embargo, las grandes hoteleras españolas no se plantean dar el salto al segmento del alquiler vacacional. Desde **Meliá** afirman que "seguiremos siendo 100% hoteleros" mientras que **Iberostar** recalca que ofrecen algo más que alojamiento, "un servicio completo y con garantías, basado en la experiencia" al

tiempo que reclaman que se aplique a este nuevo modelo de negocio "la misma regulación tanto fiscal como normativa que a la oferta de alojamiento tradicional para poder competir en igualdad de condiciones". En este punto coinciden también las principales patronales hoteleras con **CEHAT** a la cabeza al entender que "este modelo está generando demasiadas externalidades negativas". Y desde la patronal hotelera madrileña **AEHM** achacan directamente al "crecimiento descontrolado de

trabajar con las mismas cartas".

En un futuro el alquiler vacacional "se va a encasillar como un modelo más, otra forma distinta de alojamiento igual que en su día surgieron los campings o los balnearios", vaticina **Ramón Estelella**, secretario general de CEHAT.

Incluso apunta a que estas viviendas "acabarán metidas en un sistema de clasificación propio en el que las opiniones de los usuarios tendrán mucho peso".

Una opinión que comparte el nuevo presidente de la patronal hotelera mallorquina **FEHM**, **Gabriel Llobera**, para quien "ordenado, dimensionado acorde a los entornos, regulado y cumpliendo todas las exigencias que se aplican al sector turístico, sería una oferta más".

Intermediación

El éxito de Airbnb está siendo observado con atención por los distribuidores de viajes. Las agencias de viajes, especialmente las OTA, están incluyendo oferta de viviendas turísticas, en unos casos mediante acuerdos con otras plataformas -que llegan a la compra- y en otros con desarrollos propios.

En cuanto a las grandes OTA mundiales el movimiento más notable para competir con Airbnb lo ha protagonizado **Expedia**, que en noviembre de 2015 compró **HomeAway**, plataforma competencia de Airbnb, por 3.600 millones de euros.

Por su parte, el otro gran grupo, **Priceline**, ha apostado por su OTA de alojamiento **Booking.com**, a cuya oferta ha añadido la de alquileres turísticos. De hecho, la compañía dice que ya más del 70% de las opciones de alojamiento son una alternativa al hotel tradicional.

En cuanto al mercado español, la mayoría de las OTA (**eDreams**, **Rumbo**, **Destinia**...) están intentando competir con la oferta de Airbnb mediante acuerdos con HomeAway,



Ante Airbnb, cadenas hoteleras como Wyndham, Accor, Hotusa y Room Mate están entrando en el mercado del alquiler

salvo **Logitravel**, que ha lanzado una plataforma propia. "Es nuestra apuesta por ofertar casas de alquiler vacacional en los diferentes canales del grupo. Ya lo estamos haciendo en Logitravel y **Traveltool**. Aunque nuestro producto y servicio son diferentes a los ofrecidos por Airbnb o Homeaway, que son simples plataformas de unión entre quien oferta y quien contrata un alquiler turístico", señala **Alfredo Fernández**, director de Desarrollo del grupo Logitravel. Y añade que "tenemos tanto proveedores generalistas a nivel mundial que ofrecen un amplio portafolio de casas de alquiler vacacional, como

proveedores especialistas en alquiler vacacional. Nosotros lo hemos catalogado correctamente y lo ofrecemos al cliente final de manera independiente del producto hotelero. En estos momentos ofertamos unas 400.000 viviendas a nivel mundial. Paralelamente, en el próximo año tenemos previsto crear nuestra propia central para poder ofertar también producto de los gestores de viviendas".

En cuanto a la experiencia de acuerdo con HomeAway, **Destinia** es una de las OTA que lo mantienen. A este respecto, su CEO, **Amuda Goueli**, indica que se trata de "un acuerdo más dentro de nuestro interés siempre por ofrecer todo lo que el cliente busca. No es un acuerdo exclusivo, siempre tenemos nuestras puertas abiertas para trabajar con terceros". Y aclara que "es un producto muy complejo. Empezar de cero no tiene mucho sentido para nosotros. Veo más lógico que las plataformas existentes se abran a la colaboración con empresas como la nuestra y trabajar en una integración de sus servicios en nuestro canal".

Y sobre el fenómeno Airbnb, Goueli indica que "comercializa más oferta que las cuatro mayores cadenas hoteleras del mundo juntas. Eso es una realidad. Y es un negocio creciente, donde cada vez hay más jugadores, y debemos de ser capaces de abordarlo con una mentalidad abierta. Nunca he sido partidario, a priori, de las prohibiciones. Se necesita una regulación, sin duda, e igual, por qué no, también es necesario suavizar las reglas de juego de los hoteleros para que sientan que pueden competir en plano de igualdad". Pero no sólo las OTA están reaccionando. Las grandes redes de agencias de viajes, como **Halcón**, **Viajes El Corte Inglés**, **B the travel Brand** o **Nautalia**, se plantean añadir casas particulares a su oferta. El pistoletazo de salida podría darse en 2018, cuando se espera que se dé el marco legal necesario para contar con toda la seguridad jurídica para su oferta, un requisito considerado prioritario por todas estas agencias. Pero mientras tanto, Airbnb seguirá dominando el mercado. ■