El fenómeno de los alquileres de corta duración en Barcelona

Análisis de la 'comunidad' Airbnb

Alan Quaglieri Domínguez

GRUPO DE INVESTIGACIÓN DE ANÁLISIS TERRITORIAL Y ESTUDIOS TURÍSTICOS (GRATET)

UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Ciencia Participativa: Taller de datos sobre alojamiento turísticos

Barcelona, 27 de septiembre de 2018

Introducción

La información presentada procede de diferentes análisis realizados, en buena medida, en colaboración con Antonio Paolo Russo y Albert Arias Sans.

- Arias Sans, A. & Quaglieri Domínguez, A. (2016) Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona.En Russo, A.P. & Richards, G.(eds) Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place. Bristol: Channel View.
- Quaglieri Domínguez, A. & Scarnato, A. (2017) The Barrio Chino as last frontier: the penetration of everyday tourism in the dodgy heart of the Raval. En Gravari-Barbas, M. & Guinand,S. (eds.) Tourism & Gentrification In Contemporary Metropolises. London: Routledge.
- Quaglieri Domínguez, A., Arias Sans, A. & Russo, A.P. Behind and beyond home sharing. An inquiry of Airbnb hosts in Barcelona, *City. Analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, en revisión.

Introducción
(continuación)

Objetivo

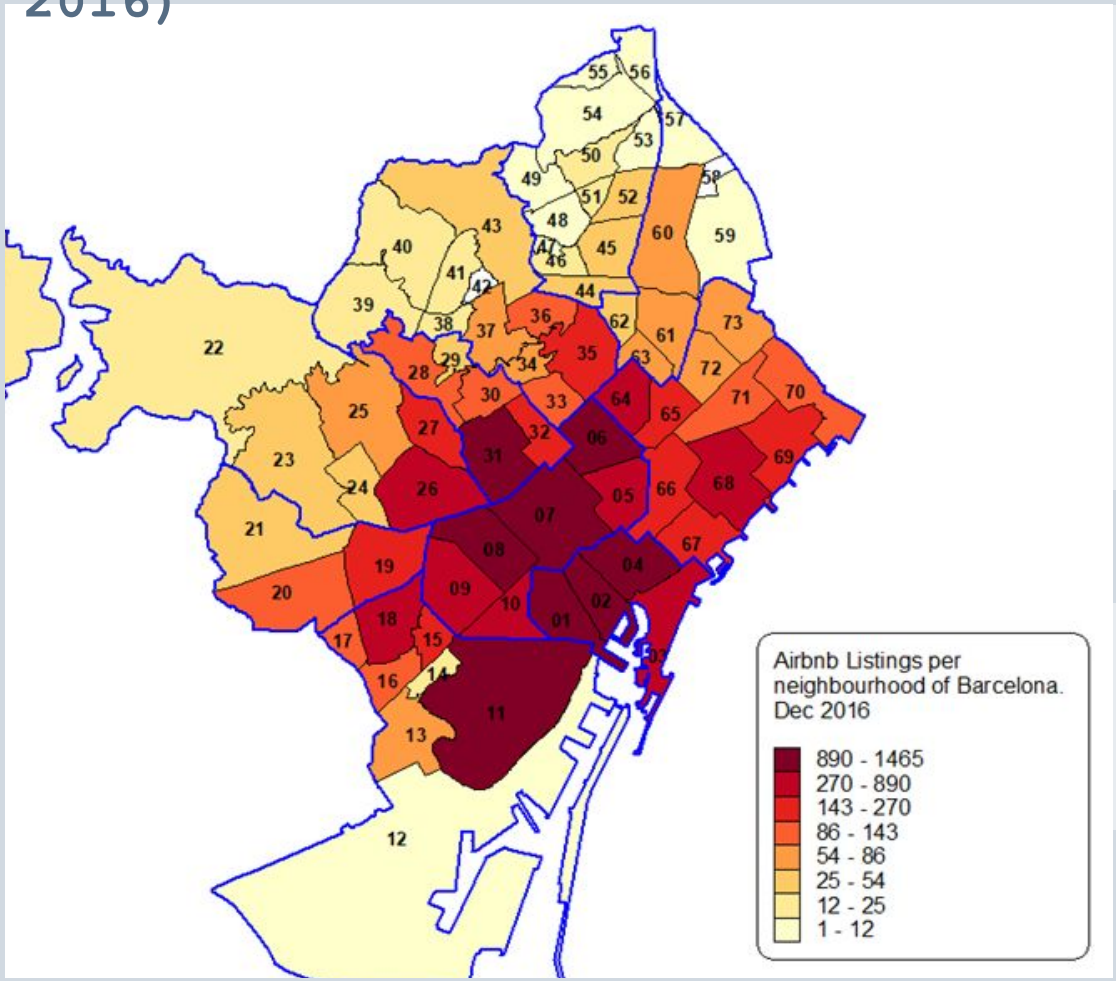
Contrastar los principales eje discursivos del relato 'colaborativo' de Airbnb, particularmente los supuestos acerca del perfil del arrendador y la configuración de la oferta, y los impactos en un destino urbano como Barcelona.

Metodología

- Elaboración de datos a partir de la información brindada por la plataforma **insideairbnb.com** relativa al caso de Barcelona, y organizada a nivel de barrio y distrito
- Análisis de la información contenida en las páginas de perfil de usuario y los anuncios de alojamiento presentes en **airbnb.com** relativos al caso emblemático de el Raval
- Cruce de estas informaciones con otras variables urbanas

La distribución espacial de la oferta

Anuncios Airbnb por barrio (DIC. 2016)



17.369 anuncios

Ciutat Vella	4078	(23,5%)
Eixample	5607	(32,3%)

Primeros 5 barrios 37,4%

Primeros 10 barrios 63,3%

el barri Gòtic	1214
les Roquetes	15

Oferta regulada de alojamiento turístico en Barcelona (2015)

- Ciutat Vella: 28,5%
- Eixample: 28,4%

Los diferentes perfiles de arrendador

Desglose de la comunidad de arrendadores por de número, tipología y ubicación de los anuncios

➢ *4 categorías y 25 sub-categorías de usuarios arrendadores*

	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	B1	B2	B3	B4	B5	B6
Anuncios en Barcelona	1	1	2	2	3-4	3-5	5>	2	3>	3-5	4>	6>	11>
- de los cuales hab. privadas o compartidas	1	0	1	2	3-4	2-4	5>	0	1>	0	1>	0>	0>
- de los cuales pisos enteros	0	1	1	0	0	1	0-1	2	2	3-5	3-5	6-10	11>
Anuncios fuera de Barcelona	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

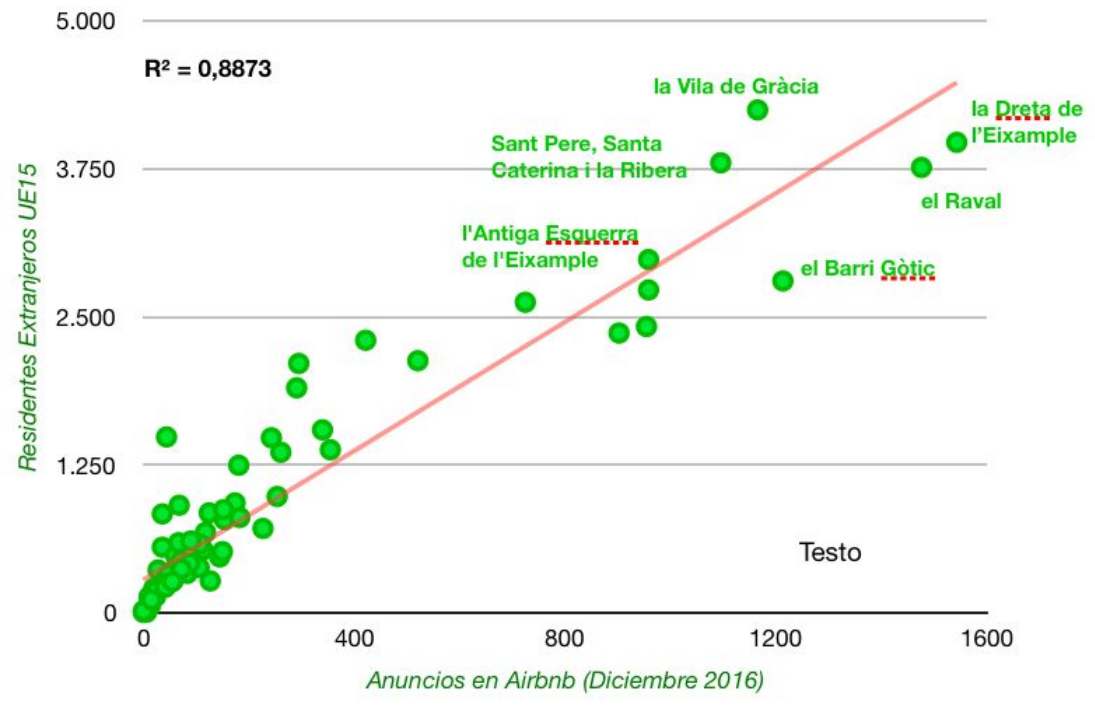
	C1	C2	C3	C4	C5	C6	D1	D2	D3	D4	D5	D6
Anuncios en Barcelona	1	1	2-5	2>	6>	11>	1	1	2-5	2>	6>	11>
- de los cuales hab. privadas o compartidas	1	0	1-4	0>	0>	0>	1	0	1-4	0>	0>	0>
- de los cuales pisos enteros	0	1	0-1	1-5	6-10	11>	0	1	0-1	1-5	6-10	11>
Anuncios fuera de Barcelona	1	1	1	1	1	1	2>	2>	2>	2>	2>	2>

	Peso de cada categoría en la oferta de cada distrito					Distribución de la oferta por categoría de usuario			
Distrito	**A**	**B**	**C**	**D**		**A**	**B**	**C**	**D**
BARCELONA	30,6%	30,3%	17,4%	21,7%					
Ciutat Vella	30,5%	35,4%	16,7%	17,5%		23,5%	27,5%	22,5%	19,0%
Eixample	26,6%	26,3%	20,4%	26,7%		28,1%	28,0%	37,9%	39,8%
Sants-Montjuïc	33,2%	28,1%	18,8%	19,9%		12,7%	10,8%	12,6%	10,7%
Les Corts	34,9%	29,3%	12,1%	23,8%		2,1%	1,8%	1,3%	2,1%
Sarrià-S.Gervasi	26,5%	32,2%	17,2%	24,1%		3,5%	4,2%	3,9%	4,4%
Gràcia	31,5%	31,7%	16,5%	20,3%		10,3%	10,5%	9,5%	9,4%
Horta-Guinardó	42,6%	34,1%	10,6%	12,7%		4,5%	3,6%	2,0%	1,9%
Nou Barris	61,9%	25,7%	6,2%	6,2%		2,6%	1,1%	0,5%	0,4%
Sant Andreu	43,5%	27,7%	8,3%	20,5%		2,4%	1,6%	0,8%	1,6%
Sant Martí	30,5%	31,7%	15,2%	22,7%		10,3%	10,8%	9,0%	10,8%

Airbnb y las movilidades

Empleo de la variable 'nacionalidad' como proxy del perfil socio-económico y cultural de los residentes en los distintos barrios de Barcelona

- *Correlación significativa entre la dimensión de la oferta Airbnb (número de anuncios totales)y la presencia de residentes extranjeros con nacionalidades de uno de los*



¿Qué relación entre el desarrollo de la oferta Airbnb y eventuales procesos de gentrificación?

	Resident population*	Hosts' sample
EU15	**16,5%**	**54,5%**
- Italy	*6,5%*	*17,6%*
- France	*2,9%*	*14,5%*
- Netherlands	*0,6%*	*4,2%*
- Sweden	*0,8%*	*3,0%*
- United Kingdom	*1,9%*	*4,8%*
Rest of EU	**2,7%**	**3,0%**
Russia	**0,8%**	**7,3%**
Latin America	**10,8%**	**21,2%**
- Argentina	*1,1%*	*3,6%*
- Bolivia	*1,4%*	*0,0%*
- Brazil	*0,9%*	*4,2%*
- Venezuela	*0,7%*	*4,2%*
Asia	**58,8%**	**3,6%**
- Pakistan	*21,7%*	*0,0%*
- Philippines	*17,4%*	*0,0%*
Africa	**7,7%**	**0,6%**
Others	**2,7%**	**9,7%**
- USA	*0,8%*	*2,4%*

'Like a local'. What local?

Análisis de los arrendadores 'home-sharing' de el Raval

(categorías A)

363 usuarios analizados
(561 anuncios)

En el 55% de los casos (201 us.), ha sido posible recabar información acerca de la procedencia.

- *El 82% sería de origen extranjera*

Un tercio da información acerca de su profesión

- *61%: profesión 'creativa'*
- *9%: hospitalidad & restauración*

Otros aspectos consideradas: tipología de hogar, estudios, características de la vivienda

- ***La 'comunidad' Airbnb no parece reflejar el paisaje socio-cultural (y económico) del barrio en su conjunto.***
- ***El perfil central es más en línea con el perfil dominante de los nuevos flujos de población residente.***

La dimensión global de la 'comunidad'

Oferta de alojamiento en Barcelona relacionados con usuarios radicados en el extranjero (de acuerdo a su perfil)

Distrito	anuncios	% total	%BCN	pisos enteros	% total	%BCN
Total general	957	5,5%		515	6,2%	
Ciutat Vella	334	8,2%	34,9%	199	10,6%	38,6%
Eixample	259	4,6%	27,1%	142	4,9%	27,6%
Sants-Montjuïc	90	4,4%	9,4%	41	4,2%	8,0%
Les Corts	12	3,6%	1,3%	3	2,1%	0,6%
Sarrià-S.Gervasi	34	4,8%	3,6%	18	4,8%	3,5%
Gràcia	68	3,8%	7,1%	35	3,9%	6,8%
Horta-Guinardó	20	3,6%	2,1%	7	3,8%	1,4%
Nou Barris	8	3,7%	0,8%	2	5,0%	0,4%
Sant Andreu	21	7,1%	2,2%	5	5,4%	1,0%
Sant Martí	111	6,3%	11,6%	63	7,4%	12,2%

Región	anuncios	% total	pisos enteros	% total
Total general	957		515	6,2%
UE15+Resto Europa Occ.	509	53,2%	295	57,3%
Resto de la UE	30	3,1%	17	3,3%
Rusia, ex URSS + Serbia	62	6,5%	41	8,0%
Latinoamerica y Caribe	166	17,3%	55	10,7%
USA, Canada, AUS, NZ	135	14,1%	79	15,3%
Maghreb y Oriente Medio	30	3,1%	17	3,3%
Asia - Sur y Este	25	2,6%	11	2,1%

- Italia, Francia y EEUU: 12% cad.

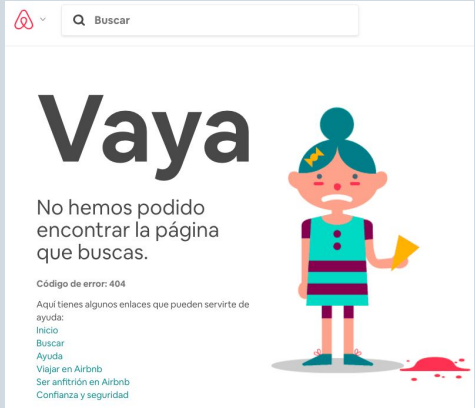
Número de anuncios en el distrito/barrio relacionados con anfitriones que ofrecen alojamientos también afuera de Barcelona

Distritos	anuncios	*% BCN*	*% barrio*
BARCELONA	3538		22,0%
Ciutat Vella	671	*19%*	*17%*
Eixample	1408	*40%*	*27%*
Sants-Montjuïc	332	*9%*	*20%*
Les Corts	67	*2%*	*13%*
Sarrià-Sant Gervasi	73	*2%*	*24%*
Gràcia	13	*0%*	*6%*
Horta-Guinardó	57	*2%*	*21%*
Nou Barris	381	*11%*	*23%*
Sant Andreu	379	*11%*	*20%*
Sant Martí	157	*4%*	*24%*

La 'liquidez' de la oferta

A un año de distancia del *scraping* de Insideairbnb.com, la mayoría de los anuncios relativos al muestreo de usuarios de el Raval

total anuncios (muestreo)	**556**	
anuncios disponibles (usuario activo)	223	*40,1%*
anuncios no disponibles (usuario activo)	284	*51,1%*
anuncios no disponibles (usuario no activo)	49	*8,8%*



- EL 45% de los usuarios han dejado de ofrecer alojamiento
- Una tendencia más marcada para los usuarios con menos antigüedad. El 60% de aquellos que se inscribieron en los últimos 6 meses, han desactivado toda oferta de alojamiento

➢ *Posible "selección natural" de los locatarios en los primeros meses desde la inscripción*

¡gracias!

alanqd@gmail.com