



RESUMEN AMPLIADO

Título: AirBnB como mecanismo de gentrificación: el caso de Barcelona

Autores y e-mail de todos ellos: Raymond Lagonigro (raymond.lagonigro@uvic.cat), Joan Carles Martori (martori@uvic.cat), Philippe Apparicio (philippe.Apparicio@ucs.inrs.ca)

Departamento: Economía i Empresa, Environmental Equity Laboratory

Universidad: Universidad de Vic – Universidad Central de Cataluña, Institut national de la recherche scientifique (INRS)- Canada

Área Temática: 09 Ciudades, áreas metropolitanas, mega-regiones y redes

Palabras Clave: gentrificación, AirBnB, análisis espacial, regresión geográficamente ponderada

Clasificación JEL: C51, R2, L83

Resumen:

Al igual que otras ciudades europeas, Barcelona ha registrado importantes incrementos en el número de turistas desde principios de la década de 1990, cuando la industria turística empezó a ser uno de los principales motores económicos de la ciudad. Desde 2010, Barcelona es la quinta ciudad más visitada de Europa por volumen de pernoctaciones en hoteles y la que experimenta las tasas de crecimiento más altas (European Cities Marketing, 2017). El volumen de estancias en alojamientos privados también ha experimentado un crecimiento elevado durante los últimos años. En 2016, Barcelona registró 10,6 millones de pernoctaciones en alojamientos privados, un aumento del 11,5% respecto al año anterior y del 92,2% desde 2013, cuando este tipo de alojamiento se incluyó por primera vez en las estadísticas de turismo del Ayuntamiento (Ajuntament de Barcelona, 2017).

Las plataformas digitales para compartir viviendas, especialmente la plataforma Airbnb, han surgido como una forma de reutilizar las habitaciones sin usar o las casas enteras subutilizadas, de manera más eficiente en lo que originalmente se denominó "consumo



colaborativo" (Botsman & Rogers, 2010; Hamari et al., 2016). Airbnb facilita a los propietarios obtener ingresos alquilando alojamientos, ya sea habitaciones en sus propios hogares o bien casas o apartamentos completos. La compañía se define a sí misma como "un sitio web social que conecta a las personas que tienen espacio de sobra con aquellos que buscan un lugar para hospedarse". La plataforma también pretende proporcionar a los turistas más contacto e interacción con la población local y, por lo tanto, descubrir la ciudad disfrutando de una experiencia más real (Stors & Kagermeier, 2017). Se ha argumentado que las ofertas de Airbnb están más diseminados que los alojamientos para turistas tradicionales, y que la plataforma facilita la presencia de turismo en vecindarios que anteriormente no recibían muchos turistas (Guttentag, 2015). Además, esta dispersión puede ser compatible con ubicaciones en áreas urbanas de interés turístico emergente donde los hoteles todavía no han empezado a establecerse. Como Zervas et al. (2017) señalan, los alojamientos Airbnb pueden aparecer dondequiera que existan viviendas, porque los alojamientos pertenecen a particulares, mientras que los hoteles responden a políticas urbanas locales. Este es el caso de Barcelona, donde la correlación espacial entre los puntos turísticos y los alojamientos de Airbnb es mayor que entre los puntos turísticos y los hoteles (Gutiérrez et al. 2017). Los alojamientos de Airbnb están mucho más presentes que los hoteles en áreas cercanas a las principales atracciones turísticas de la ciudad, y existe una clara tendencia hacia la expansión por toda la ciudad partiendo del centro histórico.

Por otro lado, el impacto del turismo urbano amenaza la calidad de vida y la identidad de la población de la ciudades y ha provocado la proliferación de conflictos en muchas ciudades (Füller & Michel, 2014; Colomb & Novy, 2016; Lambea, 2017). El crecimiento exponencial de los alojamientos Airbnb ha llevado a batallas políticas y regulatorias en todo el mundo (Quattrone et al., 2016). Barcelona también ha experimentado resistencia contra estos nuevos tipos de alojamientos turísticos en los últimos años, y especialmente durante el verano de 2017, cuando numerosas protestas en las calles capitalizaron los titulares de los periódicos (ver, por ejemplo, Cinco días, 2017; El País, 2017; The Guardian, 2017; The Independent, 2017). La conversión de la vivienda en alojamientos turísticos provocó procesos de grandes cambios sociales en el centro histórico de la ciudad de Barcelona iniciando un proceso de gentrificación. La expansión de las plataformas de uso compartido de la vivienda conduce a una carencia de viviendas y un aumento en los



alquileres, lo que provoca el desplazamiento de los residentes. La presencia masiva de turistas también supone otras formas de desplazamiento de la población local, no solo a causa de los inconvenientes propios de la convivencia sino también por las consecuencias que se derivan (López-Gay & Cocola Gant, 2016; Russo & Arias Sans, 2016; Quagliari Domínguez y Scarnato, 2017).

Algunos investigadores han estudiado los impactos de Airbnb en la ciudad de Barcelona. Cocola Gant (2016) estudió cualitativamente los efectos en la emigración de los barrios provocada por la aparición de pisos Airbnb. Gutiérrez et al. (2017) comparó las distribuciones espaciales de hoteles y alojamientos Airbnb en relación con las atracciones turísticas. Arias Sans y Quagliari Domínguez (2016) analizaron el impacto de Airbnb en la revitalización de los barrios y la calidad del turismo. Lambea (2017) estudió el impacto negativo de la rápida proliferación de viviendas de Airbnb. En este trabajo, estudiamos la distribución espacial de los alquileres de Airbnb en relación con las características socioeconómicas de la población en la ciudad de Barcelona y analizamos el impacto de este tipo de alojamientos turísticos en la gentrificación de los barrios. La ciudad de Barcelona ha experimentado diversos procesos de gentrificación. En nuestro estudio, proponemos un análisis espacial para investigar las características socioeconómicas subyacentes a la expansión de Airbnb y su relación con los procesos de gentrificación en la ciudad. Debido a que estos procesos tienen un claro componente local, para evaluar la no estacionalidad espacial en los distintos barrios de la ciudad, utilizamos la técnica de Regresión Ponderada Geográficamente (GWR).

El modelo GWR permite un análisis espacial a nivel local, siendo un enfoque útil para comprender las particularidades de cada barrio y explorar los patrones espaciales de los factores socioeconómicos que explican cómo Airbnb se ha extendido en las distintas áreas de la ciudad.

El modelo GWR aplicado presenta mejores resultados que un modelo Ordinary Least Squares (OLS) para explicar la relación entre la distribución de los alojamientos de Airbnb y las características socioeconómicas de la población, vinculada a las condiciones particulares de cada barrio. El modelo global denota una relación inversa significativa en los ingresos familiares y la proporción de alojamientos Airbnb, al igual que para la densidad de población; en cambio, en el caso de inmigración extracomunitaria la relación



es positiva. La aplicación del modelo GWR nos permite descubrir algunos patrones espaciales opuestos entre la proporción de alojamientos Airbnb y algunas variables explicativas. Por ejemplo, se descubrieron correlaciones locales significativas de signo opuesto entre la proporción de alojamientos Airbnb y los ingresos familiares. Un patrón parecido aparece para el caso de los pisos de menos de 75 metros cuadrados en relación con la proporción de alojamientos Airbnb. Las secciones censales en barrios del Distrito I (Ciutat Vella) con ingresos familiares medio-bajos muestran una correlación positiva con la proporción de alojamientos Airbnb. Estas zonas, por el contrario muestran una relación negativa en la relación entre los pisos de menos de 75 metros cuadrados y la proporción de Airbnb. Por el contrario, en otras zonas los ingresos más altos atraen más alojamientos de Airbnb y se alquilan más pisos pequeños. En cuanto a la relación entre Airbnb y los puntos de interés turístico y la distancia al centro, también se observan algunos patrones de signos contrarios. El caso del barrio de la Sagrada Familia por ejemplo presenta un claro interés turístico con una alta proporción de Airbnb aunque cuenta con básicamente con un elemento turístico pero que es ampliamente conocido y atrae por sí sólo mucha atención turística. La distancia al centro de la ciudad actúa en general de forma negativa en la proporción de alojamientos Airbnb, a excepción de los barrios de la Barceloneta y Ciutat Vella, donde la distancia al centro pasa a tener signo contrario, pues se trata de zonas que actúan como centros propios.

La coexistencia del turismo y los procesos clásicos de gentrificación dificulta la distinción entre los impactos de ambos procesos. Nuestro estudio muestra la utilidad del modelo GWR para descubrir patrones locales en la correlaciones de las variables estudiadas, aunque estudios cualitativos podrían complementar y ayudar a entender mejor los impactos de los alojamientos turísticos privados en los barrios.

A continuación presentamos una selección de los resultados obtenidos.



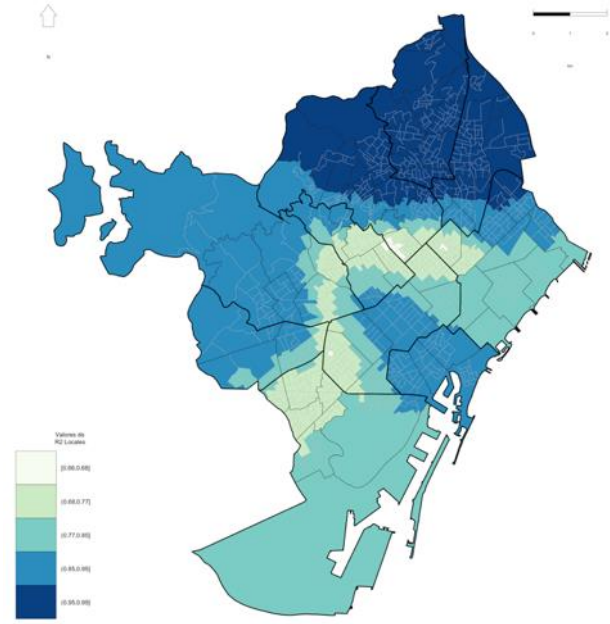
Tabla 1 Estadísticos univariable de los parámetros analizados en el modelo

	Media	DS	CV	Min	Q1	Media na	Q3	Max	Moran's I ^a
Proporción Airbnb	2.42	3.32	1.37	0.00	0.47	1.19	3.11	36.67	0.7565
Baja educación (%)	7.71	5.80	0.75	0.00	3.46	6.42	10.38	36.11	0.5280
Ingresos familiares	30128	5011	0.17	19256	26661	29527	32961	53611	0.6568
Viviendas de menos de 75m ² (%)	57.39	19.76	0.34	13.90	41.91	56.61	72.60	100.00	0.5604
Densidad de población	42.48	22.45	0.53	0.08	26.92	41.26	56.53	136.54	0.4061
Inmigrantes extracomunitarios	262.27	232.01	0.88	15.00	142.00	204.00	290.00	2069.00	0.4639
Distancia al centro (km)	3.35	1.59	0.47	0.00	2.08	3.23	4.43	8.45	0.9824
Numero de puntos turísticos	22.88	14.66	0.64	0.00	14.00	20.00	26.00	85.00	0.9340

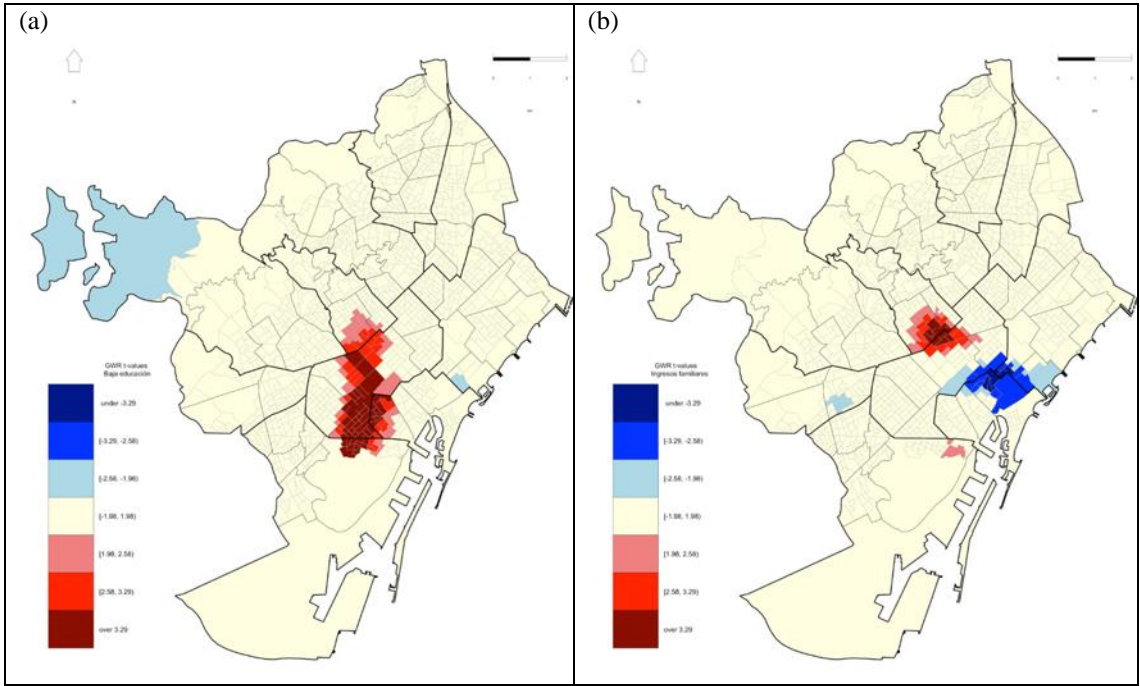
Tabla 2 Modelos OLS y GWR para la proporción de alojamientos Airbnb

	OLS		GWR					F3 test	p-value
	Coef	p-value	Min	Q1	Med	Q3	Max		
Intercept	19.02	0.000	-67,57	-5,43	1,17	19,36	64,24	1.18	0.024
Baja educación (%)	0.03	0.056	-0,15	0,00	0,01	0,04	0,24	1.57	0.000
Ingresos familiares (log)	-1.77	0.000	-6,23	-1,18	0,30	0,88	7,42	1.25	0.004
Viviendas < 75m ² (%)	0.01	0.827	-0,04	-0,01	0,00	0,01	0,09	1.96	0.000
Densidad de población (log)	-1.17	0.000	-6,73	-2,03	-1,01	-0,29	-0,10	18.98	0.000
Inmigrantes extracomunitarios (log)	1.03	0.000	-0,13	0,14	0,57	1,00	2,66	2.32	0.000
Distancia al centro (km)	-0.73	0.000	-7,70	-1,51	-0,80	-0,28	1,67	6.09	0.000
Numero de puntos turísticos	0.11	0.000	-0,22	-0,01	0,01	0,06	0,22	4.52	0.000
R ² ajustado	0.68		0.83						
Suma de cuadrados de los residuos	3713.61		1627.94						
AIC corregido	4358.37		3780.21						
AICc difference from OLS			-578.16						
Moran's I of the residuals	0.267 (p<0.0001)		0.032		(p<0.05)				
ANOVA			9.28		(p<0.0001)				
F1 test			0.54		(p<0.0001)				
F2 test			3.38		(p<0.0001)				

Min: mínimo; Max: máximo; Med: median; Q1: primer cuartil; Q3: tercer cuartil; ANOVA (Brunsdon et al., 1999); F1, F2, F3 tests (Leung et al., 2000)



Il·lustració 1 Valores de R cuadrado locales



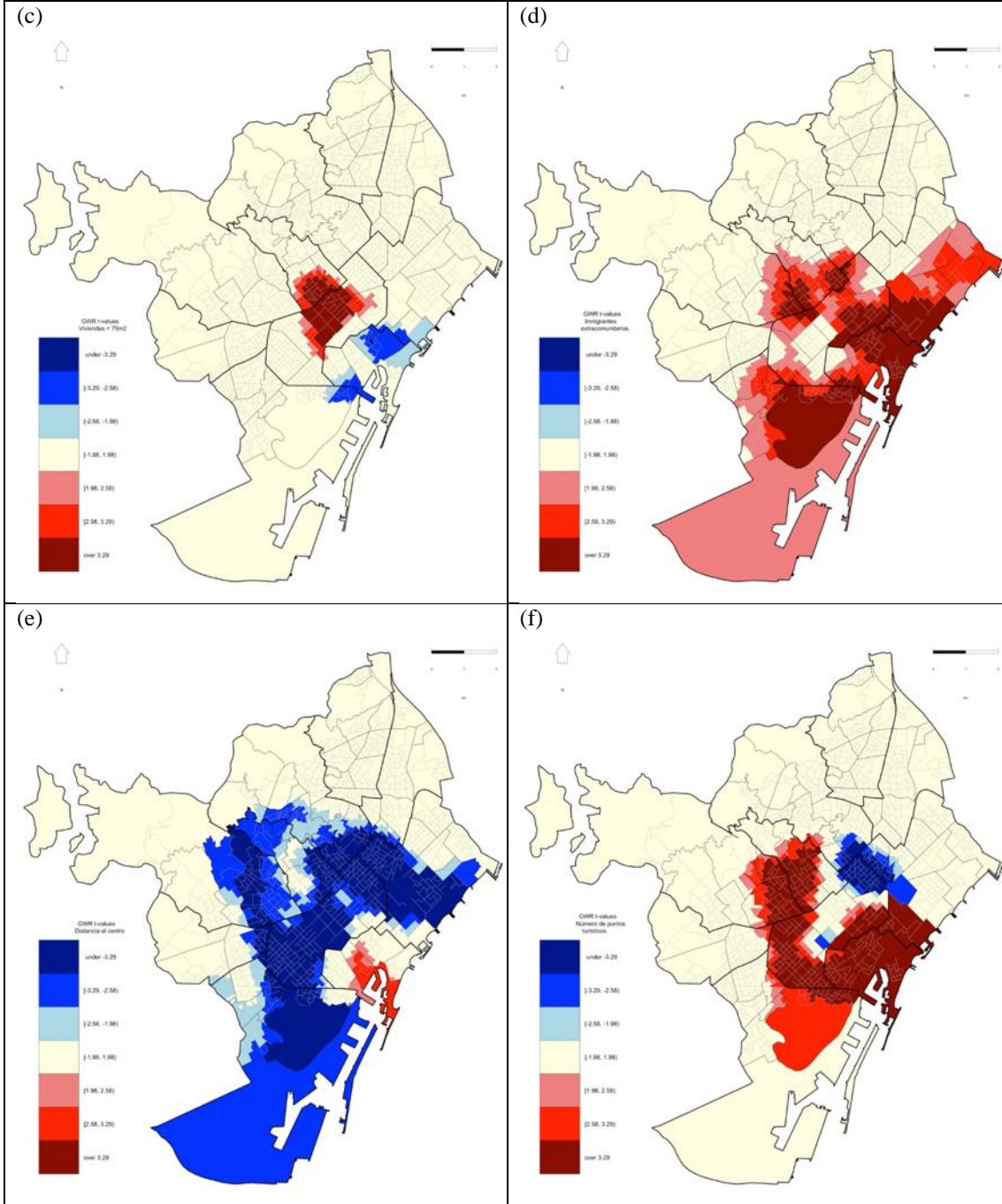


Ilustración 1 Valores de t ponderados para las variables baja educación (a), ingresos familiares (b), viviendas menores de 75m2 (c), inmigrantes extra-comunitarios (d), distancia al centro (e) y número de puntos turísticos (f)



Referencias

- Ajuntament de Barcelona (2017): Tourism statistics. Barcelona: city and region. Barcelona. Retrieved from <http://www.barcelonaturisme.com/uploads/web/estadistiques/2016OTB2.pdf>
- Arias Sans, A., & Quagliari, A. (2016): Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona. *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, 209–228.
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010): *What's mine is yours. The rise of collaborative consumption*. New York: Harper Business.
- Cinco días (2017): La vivienda turística y Airbnb, en el foco de las protestas contra el turismo. Retrieved from https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/08/03/companias/1501774445_329587.html
- Cócola Gant, A. (2016): Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), 10.
- Colomb, C., & Novy, J. (2016): Urban tourism and its discontents: an introduction. *Protest and Resistance in the Tourist City*. London: Routledge, 1–30.
- El País (2017): Barcelona launches “bed protest” against illegal Airbnb apartments. El País. Retrieved from https://elpais.com/elpais/2017/07/20/inenglish/1500539176_923596.html
- European Cities Marketing. (2017): *The European Cities Marketing Benchmarking Report 2016*. 13th official edition. Dijon, France.
- Füller, H., & Michel, B. (2014): ‘Stop being a tourist!’ New dynamics of urban tourism in Berlin-Kreuzberg. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–1318.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G., & Salas-Olmedo, M. H. (2017): Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation. *Tourism Management*, 62(Supplement C), 278–291.
- Guttentag, D. (2015): Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18(12), 1192–1217.
- Hamari, J., Sjöklint, M., & Ukkonen, A. (2016): The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption. *Journal of the Association for Information Science and Technology*, 67(9), 2047–2059.
- Lambeck, N. (2017): A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, 10(1), 120–129.
- López-Gay, A., & Cócola Gant, A. (2016): Cambios demográficos en entornos urbanos bajo presión turística: el caso del barri Gòtic de Barcelona. *Población y Territorio En La Encrucijada de Las Ciencias Sociales*, 380–394.



- Quagliari Domínguez, A., & Scarnato, A. (2017): The Barrio Chino as last frontier. The penetration of everyday tourism in the dodgy heart of the Raval. In M. Gravari-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives* (pp. 107–133). New York: Routledge.
- Quattrone, G., Proserpio, D., Quercia, D., Capra, L., & Musolesi, M. (2016): Who Benefits from the “Sharing” Economy of Airbnb? In *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web* (pp. 1385–1394). International World Wide Web Conferences Steering Committee.
- Russo, A., & Arias Sans, A. (2016): *The Right to Gaudí. What Can We Learn From the Commoning of Park Güell, Barcelona? Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge, London.
- Stors, N., & Kagermeier, A. (2017): The sharing economy and its role in metropolitan tourism. In M. Gravari-Barbas & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises: International Perspectives* (pp. 181–206). New York: Routledge.
- The Guardian. (2017): First Venice and Barcelona: now anti-tourism marches spread across Europe. The Guardian. Retrieved from <https://www.theguardian.com/travel/2017/aug/10/anti-tourism-marches-spread-across-europe-venice-barcelona>
- The Independent. (2017): Why Barcelona locals really hate tourists. The Independent. Retrieved from <http://www.independent.co.uk/travel/news-and-advice/barcelona-locals-hate-tourists-why-reasons-spain-protests-arran-airbnb-locals-attacks-graffiti-a7883021.html>
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017): The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *Journal of Marketing Research*, jmr.15.0204.