

El «boom» de las viviendas de alquiler Emporios turísticos sin ningún hotel en propiedad

► Crecen las plataformas online de apartamentos, pese a las dudas que hay sobre su legalidad

C. MANSO, G. GINÉS
MADRID

Cuando en diciembre de 2014 comenzó el deshielo entre Estados Unidos y Cuba, distintas compañías turísticas tramitaron su aterrizaje en la isla. Airbnb, creada en San Francisco en 2008 por los diseñadores Joe Gebbia y Brian Chesky, se adelantó a todas ellas y desembarcó en Cuba en la primavera de 2015. Así se convirtió en una de las primeras compañías en ofrecer servicios a ciudadanos norteamericanos desde el país caribeño. Una plataforma dedicada al alquiler de viviendas particulares, nacida en internet hace menos de diez años, fue más rápida que multinacionales con siglos de experiencia.

Casi un año después, aprovechando la visita de Barack Obama a Raúl Castro, Airbnb ha anunciado que su servicio se ampliará a turistas de todo el mundo. Mientras las cadenas hoteleras piden licencias y cumplen trámites, la plataforma digital cuenta ya con 4.000 clientes en el nuevo mercado.

«Cuba es el mercado que más rápido ha crecido en la historia de Airbnb», aseguran fuentes de este portal con sede en San Francisco (Estados Unidos), quienes estiman un beneficio medio por reserva de 250 dólares. La Habana es la ciudad que más oferta acumula, hasta dos tercios del total. También hay anfitriones en otras localidades cubanas, como Santiago de Cuba o Cienfuegos.

Una nueva forma de viajar

El ejemplo de Airbnb en Cuba no es único. En los últimos años, este tipo de plataformas ha logrado anticiparse a sus competidores y representar una nueva forma de viajar para los consumidores. Y todo ello sin poseer un solo establecimiento. Son los propios usuarios los que ofrecen su vivienda en la web de la plataforma y pactan un precio por noche con turistas procedentes de todo el mundo.

El papel de las plataformas es ponerles en contacto, a cambio de una comisión por la operación. Es lo que se denomina economía colaborativa, un con-



Las viviendas turísticas se ofrecen en las principales ciudades del mundo, desde Nueva York a La Habana o Madrid



ABC

Los hoteles apuestan por modelos híbridos

El avance de las viviendas turísticas también está provocando cambios en el sector hotelero. De hecho, ya se han creado los primeros modelos híbridos, como Be Mate, una plataforma que ofrece viviendas turísticas como Homeaway o Airbnb cerca de hoteles para ofrecer también los servicios hoteleros. Así el cliente o el propietario tienen la posibilidad de recoger y dejar las llaves durante 24 horas, depositar las maletas en consigna y contar con un servicio de conserjería también de 24 horas.

cepto que engloba a empresas como BlaBlaCar, Uber o la propia Airbnb.

«Es una nueva forma de consumir, los usuarios ahora buscan un servicio personalizado y experiencias que compartir a través de las redes sociales. Los hábitos han cambiado», afirma Lucía Hernández, de Ouishare España, una comunidad para las empresas dedicadas a la economía colaborativa.

Oferta en España

El número de clientes de estas empresas crece cada vez más. Airbnb tiene en España 1.100.000 usuarios y, según estimaciones de la propia plataforma, cuenta ya con dos millones de anfitriones que dieron la bienvenida a más de dos millones y medio de huéspedes.

Según el informe «Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: Impactos y retos asociados», elaborado por la Asociación Española de Profe-

sionales del Turismo, **Exceltur**, Airbnb representa el 27% de la oferta en España, unos 100.000 anuncios y más de 75.000 propiedades. Por detrás se sitúan webs similares, como «Homeaway» (24% de la oferta, casi 250.000 plazas).

¿Nueva moda?

Esta plataforma, perteneciente a los propietarios de otras páginas, como Toprural, tiene 500 millones de usuarios a nivel mundial, según cálculos de la propia compañía, que apunta a un crecimiento del 1.500% en los últimos cinco años. Como afirma Juan Carlos Fernández, director general para el sur de Europa, «no es una moda, sino un modo de viajar que ha existido toda la vida, y al que plataformas como la nuestra dan una escala global».

La expansión de este tipo de herramientas ha ido acompañada por un incremento de las críticas hacia su



Buenos precios, pero a veces con sorpresa desagradable incluida

Usuarios de Airbnb como Paola, Belén y Susana, tres jóvenes veinteañeras de Zaragoza que llevan cuatro años utilizando la plataforma para alojarse durante sus vacaciones, valoran especialmente el buen precio que se puede obtener: «Por ejemplo, en Tarifa los hoteles de media cobraban por una doble 90 euros la noche, y en esta web encontramos un alojamiento por 45 euros», destacan estas aragonesas, que también valoran la rapidez en la contestación o que «las descripciones se correspondan con las fotos colgadas». «A veces nos cobraban una cuota de limpieza», apunta una de ellas, que a la pregunta de si se convertirían en anfitrionas responde que solo lo haría con una segunda residencia. En una línea similar, Álvaro Sánchez, extremeño de 25 años, se muestra

satisfecho con Airbnb por sus costes y la facilidad de acceso. Hace un mes, usó este portal por primera vez, para viajar a Lisboa con su pareja; y frente a los 25 euros/noche en la habitación compartida de un albergue halló una habitación en esta web «por menos de 60 euros con cama doble, acceso a cocina y baño». Sánchez explica que la reserva resultó rápida y el pago no se hizo efectivo hasta que llegaron allí, concluye este residente en Madrid, que basó su decisión en los comentarios de otros usuarios.

Aunque no todas las experiencias con este sistema de alquiler que prescinde de intermediarios son buenas. La red está plagada de comentarios de viajeros y a veces de historias para no dormir. Lo sabe bien Ari Teman, un neoyorquino que se encontró con un rodaje de pornografía casera en medio de su salón, tras poner su casa en alquiler en este portal.

gestión. Ramón Estalella, secretario general de la Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos (Cehat), señala que la «falta de regulación de estos servicios ha generado una serie de impactos negativos en el sector hotelero». Según sus palabras, las viviendas entre particulares fomentan la economía sumergida, al no tener la necesidad de informar de «cuánto se paga y a quién».

Registros turísticos

España tiene deberes pendientes en esta materia desde que la Ley 4/2013 de Fomento del Alquiler de viviendas, modificó el artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dejando en manos de las comunidades autónomas la regulación de las viviendas para uso turístico: solo seis comunidades autónomas cuentan con alguna normativa específica aprobada a través

de un decreto: Cataluña, Madrid, Cantabria, Aragón, Baleares y Canarias. Según el citado informe de **Exceltur**, estas legislaciones solo coinciden en prohibir el arrendamiento de estancias o en obligar a inscribirse en un registro turístico (mediante una declaración responsable).

El sector hotelero sostiene que el usuario también se ve perjudicado, ya

Regulación

Solo seis comunidades autónomas cuentan en España con alguna normativa específica para regular la vivienda turística

Respuesta hotelera

Los hoteleros advierten que el usuario también se perjudica porque las plataformas no cuentan con las exigencias de seguridad y limpieza de los hoteles

que las plataformas no cuentan con las exigencias de seguridad y limpieza que sí están obligadas a cumplir las cadenas hoteleras. «Muchos vecinos de estas viviendas han denunciado la “hotelización” de sus viviendas sin una normativa clara», asegura Estalella.

En plataformas como Airbnb coinciden en aconsejar que se formalice la

relación entre anfitriones y huéspedes. Además, desde la web estadounidense piden que se escojan perfiles de anfitriones cuya identidad esté verificada. Por ejemplo, en HomeAway destacan que cuando hay comentarios negativos se ponen en contacto con el anfitrión y a la tercera queja de otros huéspedes el anuncio es retirado.

Pese a las dudas que todavía suscita su actividad, el empresario Kike Sarasola, dueño de los hoteles Room Mate, considera «ridículo» prohibir este tipo de alojamientos y apuesta por tener «amplitud de miras». En concreto, pide «una regulación inteligente, donde prime el sentido común», y critica el vacío legal existente en muchos casos. A su juicio, estamos ante una «tendencia fruto de la evolución lógica de las necesidades del cliente», y por este motivo cree que «el inmovilismo» no es la solución.