



Ekonomia eta Enpresa Fakultatea

Gipuzkoako Atala

Enpresen Administrazio eta Zuzendaritza Gradua

Gradu Amaierako Lana:

TURISMOAREN IGOERAK DONOSTIAKO ETXEBIZITZEN MERKATUAN DUEN ERAGINA

Egilea: Ainara Paredes Carrera

Zuzendaria: Aitziber Etxezarreta Etxarri

2020ko Uztaila

LABURPENA:

Txosten honetan nire Gradu Amaierako Lanaren edukia azalduko dut. Honen gaia *Turismoaren igoerak Donostiako etxebizitzen merkatuan duen eragina* delarik. Horrela, gai honen inguruan egindako azterketa eta azken urteetan eman diren bilakaerak azalduko dira.

Lan honekin hasteko, turismoaren hurbilketa bat egin nahi da, zer den eta bere nondik norakoak azalduz eta gaur egungo gizartean zein paper jokatzeko duen zehaztuz, bai Espainian eta baita Donostian zehatzago ere. Horrez gain, helburuetako bat, etxebizitzaren merkatuaren bilakaera aztertzea izango da, baina kasu honetan modu objektiboago batean; hau da, datuetan zentratuz, ondoren hiritarren iritzira bideratuko baita. Honela, donostiarren iritzia eta datuek deritzoten errealitatea alderatuko dira. Horretarako lehenik eta behin, Espainiako eta Donostiako etxebizitzen merkatuari buruzko aurkezpen orokor bat egingo da, non urteak pasa ahala zein aldaketa eman diren aztertuko den; hala nola, etxebizitzen salerosketan, prezioan eta alokairuen errentan. Horren ostean, eta lanaren helburu nagusietako bat izanik, Donostiako hiritar ezberdinen iritzian oinarrituz, turismoaren igoerak hirian nola eragin duen aztertuko da. Horretarako lehenik, galdetegiaren diseinua garatuko da txostenaren 4. atalean eta ondoren pasatako inkesta horien emaitzaren analisia egingo da. Ondoren, etxebizitzen merkatuan emandako aldaketetan turismoak nola eragin duen aztertuko da, opor-alokairuen alde on eta txarrak aztertuz, Donostian opor-alokairuak duen eskariaren analisia eginez eta baita gaur egungo legedia ikusiz ere. Amaitzeko, lanari buruzko ondorioak atera eta etorkizunera gai honi buruzko pertzepzio pertsonala azalduko da.

GAKO HITZAK: Turismoa, etxebizitza merkatua, Donostia, opor-alokairuak.

ABSTRACT:

In this report I will explain the content of my Final Degree Project. It is based on *The impact of the increase of tourism on the real estate market in San Sebastian*. This way, I will explain the analysis carried out on this subject and the evolution that has taken place in recent years.

To begin with, the aim of this work is to take a closer look of tourism, explaining what it is, where it comes from and its role in today's society, both in Spain and more specifically in San Sebastian. In addition, one of the targets will be to analyse the evolution of the real estate market, but in this case in a more objective way, focusing on data, taking into account that later on the work will be focused on the opinion of the citizens. Thus, San Sebastian citizens' opinion and real data will be compared. In order to get that, first of all, there will be a general introduction to the real estate market in Spain and San Sebastian, which will examine the evolution that have taken place over the years, such as home sales, prices, and rental income. After this and as one of the main goals of the work, based on the opinion of different citizens of San Sebastian, I will be analyse how the increase in tourism has affected the city. For this purpose, the design of the questionnaire will be developed in the fourth section of the report, followed by an analysis of the results of these surveys. After that, the impact of tourism on the changes of the real estate market will be examined, analysing the pros and cons of vacation rentals and analysing both the demand for vacation rentals in San Sebastian and the current legislation. Finally, conclusions will be drawn and I will explain my personal perception of the subject about the future of this issue.

KEY WORDS: Tourism, real estate market, San Sebastian, vacation rentals.

AURKIBIDEA:

1. SARRERA	1
1.1. Helburu eta motibazioak	1
1.2. Metodologia.....	1
1.3. Egitura	2
1.4. Esker onak.....	2
2. TURISMOAREN EGOERA ETA BILAKAERA	3
2.1 Turismoaren kontzeptua.....	3
2.2. Turismoaren egoera eta bilakaera Espainian	4
2.3. Turismoaren egoera eta bilakaera Donostian	5
3. ETXEBIZITZEN MERKATUA	7
3.1. Etxebizitzaren merkatuaren egoera eta bilakaera Espainian	7
3.1.1. Aurrekariak (1997-2007)	7
3.1.2. 2007 – gaurkotasuna.....	8
3.1.3. Etxebizitzen salerosketa prezioen bilakaera	9
3.1.4. Alokairu-errenten bilakaera	9
3.2. Etxebizitzaren merkatuaren egoera eta bilakaera Donostian	10
3.2.1. Biztanleriaren bilakaera	10
3.2.2. Etxebizitzen salerosketen bilakaera.....	12
3.2.3. Etxebizitzen prezioen bilakaera	13
3.2.4. Alokairu-errenten bilakaera	14
4. GALDETEGIAREN DISEINUA	15
5. EMAITZAREN ANALISIA.....	17
5.1. Turismoa positiboa da hiriarentzat donostiarren iritziz?	17
5.2. Turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du bertakoen iritziz?.....	18
5.3. Turismoa ekonomikoki onuragarria da hiritarrentzat?	19

5.4. Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari donostiarren iritziz?	20
5.5. Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz hiritarren iritziz?	22
5.6. Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude?	22
5.7. Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da donostiarren iritziz?	23
5.8. Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke?	24
5.9. Donostiako zein auzo/zona dago turistikoki masifikatuta donostiarren iritziz? .	25
5.10. Turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke hiritarren iritziz?.....	26
5.11. Turismoaren gorakadak etxebizitza bat erosterako edo alokatzeko orduan eragiten die hiritarrei?	27
5.12. Jabe askok etxebizitza ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistikoki bezala eskaintzera pasa dira?	28
5.13. Alokairuko etxebizitzaren eskaintzak murriztu dira donostiarren iritziz?	29
5.14. Etxebizitzaren prezioak igo egin dira hiritarren iritziz?.....	30
5.15. Etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitzak eskuratzea?	31
5.16. Donostiarren iritziz egokia da etxebizitza turistikoki araututa egotea?.....	32
5.17. Etxebizitza turistikoen araudia gogortu beharko litzateke?.....	33
5.18. Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde ala kontra daude hiritarrak?	34
6. TURISMOAREN ERAGINA.....	36
6.1. Opor-aloairuaren kontzeptua	36
6.2. Opor-aloairuaren eta denboraldi luzeko aloairuaren arteko konparaketa	37
6.2.1. Denboraldi luzerako aloairuak	37
6.2.2. Oporretako aloairuak	38
6.2.3. Jabearen erabakia	38
6.2.4. Opor-aloairu eta egoitza-aloairuko etxebizitzaren eskaintzaren azterketa konparatiboa Euskadin.....	39
6.3. Opor-aloairuen eskariaren analisisa.....	40
6.3.1. Airbnb-ren eskaintza Donostian.....	40

6.3.2. Donostiako etxebizitza turistikoen erroldan erregistratutako etxebizitzak.....	42
6.4. Opor-alokairuaren ondorioak	43
6.4.1. Bidaiariarentzako alde onak eta txarrak	43
6.4.2. Kanpo-eragin positiboak	44
6.4.3. Kanpo-eragin negatiboak	45
6.4.4. Lehia desleiala	46
6.5. Inpaktu sozial eta ekonomikoak	47
6.5.1. Barne Produktu Gordinaren gaineko ondorioak.....	47
6.5.2. Alokairuaren prezioan duen eragina.....	48
6.6. Donostiako opor-alokairuaren egungo egoera.....	49
6.7. Turismo-tasa	51
6.7.1.Turismo-tasaren alde positiboa	53
6.7.2.Turismo-tasaren alde negatiboak	53
7. ONDORIOAK.....	55
7.1.Gradu Amaierako Lanari buruzko hausnarketak eta ondorioak	55
7.2.Lanarekin ikasitakoa	56
7.3.Etorkizunari begira.....	57
BIBLIOGRAFIA	III
ERANSKINAK	VIII

GRAFIKOEN AURKIBIDEA:

<i>Grafikoa 1: Etxebizitzen prezioek eta transakzioek gora egin dute 2014tik</i>	<i>9</i>
<i>Grafikoa 2: Salerosketa-kopuruaren bilakaera, Donostian</i>	<i>12</i>
<i>Grafikoa 3: Etxebizitzaren prezioaren bilakaera Donostia hiriburuan</i>	<i>13</i>
<i>Grafikoa 4: Turismoa positiboa da hiriarentzat</i>	<i>17</i>
<i>Grafikoa 5: Turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du</i>	<i>18</i>
<i>Grafikoa 6: Turismoa ekonomikoki onuragarria da niretzat.....</i>	<i>19</i>
<i>Grafikoa 7: Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari</i>	<i>20</i>
<i>Grafikoa 8: Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz.....</i>	<i>22</i>
<i>Grafikoa 9: Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude</i>	<i>23</i>
<i>Grafikoa 10: Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da</i>	<i>24</i>
<i>Grafikoa 11: Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke... </i>	<i>24</i>
<i>Grafikoa 12: Donostiako zein auzo/zona dago turistikoki masifikatuta?</i>	<i>25</i>
<i>Grafikoa 13: Turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke</i>	<i>26</i>
<i>Grafikoa 14: Turismoaren gorakadak etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko orduan eragiten dit</i>	<i>27</i>
<i>Grafikoa 15: Jabe askok etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistikoko bezala eskaintzera pasa dira</i>	<i>28</i>
<i>Grafikoa 16: Alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketa.....</i>	<i>30</i>
<i>Grafikoa 17: Etxebizitzen prezioen igoera</i>	<i>30</i>
<i>Grafikoa 18: Etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitza eskuratzea.....</i>	<i>31</i>
<i>Grafikoa 19: Ondo iruditzen zait etxebizitza turistikoko araututa egotea.....</i>	<i>32</i>
<i>Grafikoa 20: Etxebizitza turistikoen araudia gogortu beharko litzateke</i>	<i>33</i>
<i>Grafikoa 21: Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde nago</i>	<i>34</i>
<i>Grafikoa 22: Airbnb-ren iragarki kopurua Donostian, auzoka, 2017. urtean</i>	<i>41</i>

TAULEN AURKIBIDEA:

<i>Taula 1: Donostia gehien bisitatzen dituzten herrialdeak</i>	<i>6</i>
<i>Taula 2: 20 urtetik beherako eta 64 urtetik gorako biztanleak, auzoka</i>	<i>11</i>
<i>Taula 3: Etxebizitza turistikokoak (erregistratutakoak eta iragarritakoak) eta ohiko alokairuko etxebizitzak Euskadin, lurralde historikoen arabera</i>	<i>39</i>
<i>Taula 4: Airbnb-en iragarritako Donostiako pisu turistikokoak prezioak plazako, auzoka, 2017.....</i>	<i>41</i>

1. SARRERA

1.1. Helburu eta motibazioak

Masa-turismoa arazo bihurtzen ari da Espainiako hiri askotan. Donostiaren kasuan, hirira etortzen diren turisten kopurua izugarri handitzen ari da urteen poderioz, bertan bizi direnentzat egoera kontrola ezina izan arte. Egungo egoera hori dela eta, onuragarria da hiritarrek turismoari buruz duten iritzia aztertzea eta baita turismoak hiriarengan duen eragina ere, Donostiako hiriaren kasua modu zehatzagoan aztertuz.

Gradu Amaierako Lan honek helburu orokor batzuk eta helburu espezifikokoago batzuk ditu. Lehenik eta behin, helburu orokorretako bat Graduan zehar garatutako ezagutzak praktikan jartzea da, garatzen den kontzeptu-esparrua ulertu ahal izateko, datu garrantzitsuak bilatzeko gaitasunaren bidez. Azkenik, honako hauek dira helburu espezifikokoak:

- Turismoaren hurbilketa bat egitea: zer den, bere bilakaera eta gaur egungo gizartean zein paper jokatzeko duen behatzea.
- Donostiako hiritar ezberdinen iritzian oinarrituz, turismoaren igoerak hirian nola eragin duen aztertzea.
- Etxebizitzaren merkatuaren bilakaera eta bertan turismoak nola eragin duen aztertzea.

Turismoari buruz lan egitea aukeratu dut gustuko dudan gai bat delako, izan ere, beti izan dut gustuko bidaiatzea eta nahiz eta gai honi buruz gure egunerokotasunean entzun, teknikoki inoiz aztertu ez dudan gai bat izan da. Gainera, Donostiako turismora mugatzeko aukera eman zidaten eta etxebizitzaren alorrean jardutekoa. Beti izan dut jakin mina gure hirian turismoak zein eragin duen jakitekoa eta horretarako bertako hiritarrek zein iritzi duten jakitea da egokiena; beraz, erronka berri bat niretzat.

1.2. Metodologia

Metodologiari dagokionez, Gradu Amaierako Lan hau, gehienbat, lehenengo mailako iturriez baliatu da, hau da, Donostiako hiritarrei egindako galdetegietaatik lortutako informazioaz. Ikerketa proiektu hau aurrera eramateko hainbat fase igaro behar izan dira:

- **GALDETEGIEN PRESTAKUNTZA:** Ikerketarako beharrezkoak diren galderak prestatu eta diseinatu dira, Likert eskalaren metodoa erabiliz.
- **GALDETEGIAK PASATZEA:** Donostian bizi diren 150 hiritarren laginari pasa zaizkie galdera sorta horiek.

- **GALDETEGIEN EMAITZEN BILKETA ETA ANALISIA:** Erantzun guztiak bildu dira eta behin denak batera izanda, emaitza horiek aztertu eta interpretatu.
- **GRAFIKOAK ETA TXOSTENAREN ERREDAKZIOA:** Azkenik, datuak irudikatzeko eta bisualki hobeto ikus daitezzen, grafikoak sortu dira eta horiek txosten baten bidez azaldu.

Esperientzia aberasgarri honi esker, modu zuzen batean haien iritzi ezberdinak kontuan izan dira, baina baita bigarren mailako informazio iturriak ere, besteak beste, liburuak, artikulua eta Interneteko orrialde desberdinak, lan honen azkeneko atalean, alegia, bilaketa bibliografikoan ikus daitezkeen bezalaxe.

1.3. Egitura

Gradu Amaierako Lan hau ahalik eta argien azaltzeko helburuarekin jarraitu den egitura ondorengo da. Zazpi atal ditu, sarrera hau barne. Bigarren atalean, turismoa zer den, eta denboraren poderioz honek jasan duen eboluzioa jorratzen da, bai Espainian eta baita Donostian zehatz-mehatz ere.

Hirugarren atalean, etxebizitza merkatuen bilakaeraren azterketa egiten da, bai Espainian eta baita Donostian ere, eboluzio orokor batetik hasiz eta etxebizitzaren salerosketa, prezioa eta alokairuen errentarekin bukatuz.

Laugarren atalean, Donostiarrei eginiko galdetegiaren diseinua azaltzen da. Horren ondoren, bosgarren atalean, galdetegi horietatik bildutako emaitzen analisia egiten da, hiritarrek turismoarekiko duten iritzia lortuz eta horrek hirian duen eragina aztertuz.

Seigarren atalean, etxebizitza merkatuan eman diren aldaketak turismoaren eraginaren ondorio diren aztertzen da, opor alokairuen alde on eta txarrak aztertuz eta haien eskariaren analisia eginaz, bai Airbnb plataformaren bidez eskainitakoak eta bai erregistratutakoak ere. Gainera, atal horretan opor alokairuari buruz gaur egun indarrean dauden legeak aipatuko dira.

Azkenik, zazpigarren atalean, aztergaiari buruz bildutako eta aztertutako informazioarekin, ateratako ondorioak azaltzen dira; lanerako planteatutako helburuei erantzuten dietenak.

1.4. Esker onak

Gradu Amaierako Lan hau garatzen hasi aurretik, eskerrak eman nahi dizkiet, alde batetik, Donostiako hiritarrei, nirekin galdetegiak erantzun izanagatik eta bestetik, nire tutore Aitziber Etxezarretari eta baita Julen Izagirre eta Imanol Mozori ere emandako laguntza eta egindako proposamenengatik. Azkenik, nire familiari eskertzea gustatuko litzaidake, hasteko, gradu hau egiteko emandako aukeragatik eta denbora honetan zehar edozein momentutan laguntzeko prest egoteagatik.

2. TURISMOAREN EGOERA ETA BILAKAERA

Gaur egun, turismoak berebiziko garrantzia du munduan. Jakina denez, Espainiak turista asko erakartzen ditu urtero, geroz eta gehiago gainera. Hogei urte baino gehiago daramatza mundu mailako lehen bost helmuguen artean, Turismoaren Mundu Erakundeak “El sector turístico y los objetivos de desarrollo sostenible” izeneko txostenean kontabilizatutako datuen arabera.

Euskadiko turismoan zentratuz gero, bertan ere azken urte hauetan gorakada nabaria eman da, bereziki Donostian. Hiritarren artean kezka nagusietako bat igoera horrek bertako biztanleengan duen eragina da. Izan ere, turismoaren eta biztanleen ongizatearen artean oreka mantentzea beharrezkoa da, eta kontuan hartu behar da Donostia, hiri txiki bat izanda, oso sentikorra dela kanpoko eragileen eraginei. Gainera, desoreka hauek nabarmentzen hasi dira, esaterako, turismoak etxebizitzetan duen eraginari erreparatzen badiogu. Hala nola, geroz eta jabe gehiago dira etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasatzen direnak. Honela, Donostian Enpresa eta Jarduera Turistikoaren Erregistroan inskribatutako erabilera turistikoko etxebizitzak 1.360 dira dagoeneko (Etxebizitzako behatokia, 2019).

Azpirarratzekoa da ukaezinak direla turismoaren inpaktu negatiboak, nagusiki ekonomian, ingurumenean eta arlo sozialean, baina horien aurrean, turismoak potentziala du ekonomia aldizkako sortzaile gisa, garapen bidean dauden herrialde eta herrietan. Era berean, gaur egun oraindik ere berebiziko garrantzia du krisian dauden ekonomia askorentzat (Izagirre Olaizola & Morandeira Arca, 2019).

2.1 Turismoaren kontzeptua

Turismoak jendeak bere ohiko bizilekutik kanpo, bidaietan eta egonaldietan zehar egiten dituen jarduerak barne hartzen ditu. Jarduerok urtebete baino aldi laburragoak izaten dira normalean eta aisiarakoak, negozioak egitekoak eta bestelakoak izaten dira (Eustat, 2006).

Turismoa oso garrantzitsua da ikuspegi sozial, kultural eta ekonomikotik erreparatuta. Turismoari esker, azpiegitura-eraikuntzetan eta eraikinetan egiten den inbertsioa nabarmen handitzen da; inplikaturako eremuetan garapen-maila handiagoa sortzen du; garraio bideak hobetu egiten dira kalitateari eta maiztasunari dagokienez, eta dibisak ere handitu egiten dira. Era berean, langabezia-tasak nabarmen jaisten dira eta eragindako komunitateetan ongizate handiagoa sortzen dute (Estela Raffino, 2020).

Kulturaren ikuspegitik oso erabilgarria da, kultura, tradizioak, geografia, artisautzak eta komunitatetik kanpoko kideen beste alderdi batzuk baliotsi ez ezik, komunitate beraren barruan balioestea eta kontzientziaztea ere ahalbidetzen baitu.

Gainera, kultura-trukerako ingurune batean, jatorri ezberdinetako pertsonak elkarrekin bizi dira eta ideiak eta ohiturak partekatzen dituzte. (Estela Raffino, 2020).

Turista bat bidaiari bat da azken finean eta termino honetan, ez du axola 24 ordu baino gutxiago edo gehiago bidaiatu duen, bertan gaua eman duen edo ez edo asko edo gutxi gastatu duen; bidaia egiten aritze hutsagatik, pertsona bidaiaria dela esan daiteke.

Turismoa azaltzeko ezin gara eskariaren azterketara mugatu, beharrezkoa baita turismo-eskaintza ikustea ere, hau da, helmuga jakin batean bidaiariaren eskura jarritako turismo-produktuen eta -zerbitzuen multzoa, haiek gozatzeko eta kontsumitzeko. Helmuga turistiko batean eskuragarri jarritako eskaria ez da produktu turistikoen batura soila, ondorengo produktu guzti hauen osotasunak adierazten du: zerbitzu erabat turistikoak eta ez-turistikoak, helmugaren irudi orokorrak, eta abarrek.

Hala ere, gastu turistikoaren kontzeptu nagusiak atalka sailkatuz gero, hauek dira horietako konbinazio batzuk: bizitokia, elikadura, garraioa, aisialdia, kultura eta erosketak. Jarduera guzti horiek, batez ere, turismo-helmugan egiten dira, leku horretan finkatzen baita turismo-eskaintza. Horrela, bidaia-agentzien jarduera, batez ere, jatorrizko merkatuetan, teknikoki, eskaintzaren eta eskariaren arteko bitartekaritza-funtzioa egitea da. Modu honetan, turismo-eskaintza merkaturatzeko funtzioa betetzen dute, turismo-produktua komunikatuz eta banatuz (UNWTO, 1998).

2.2. Turismoaren egoera eta bilakaera Espainian

Turismoa munduan hazkunderik handiena duen sektore ekonomikoetako bat bihurtu da eta azken hamarkadetan etengabe hedatu eta dibertsifikatu da. 2019an 1.400 milioi pertsona baino gehiago ibili ziren munduan zehar, Turismoaren Mundu Erakundearen arabera. Oro har, azken igoera % 9,7koa izan zen 2017 eta 2019 artean.

Espainia munduko helmuga turistiko nagusietako bat da; hirugarren lekuan dago munduan turismoak sortutako diru-sarrereri dagokienez eta lehena Europan, 51.000 milioi euroekin 2015ean. Gainera, munduko hirugarren helmuga da turisten kopuruari dagokionez, 68 milioi bisitari izan baitzituen 2015ean, herrialdean gaua igaro zutenak kontuan izanik.

Hamarkada askotan zehar, Espainiak munduko lehen bost helmugan rankingean jarraitzea lortu du, bai diru-sarrerengatik eta baita etorrerengatik ere. Espainiara turistak ekartzen dituen merkatu nagusia Europa da (Erresuma Batuko, Frantziako eta Alemaniako turistak dira nagusi) eta ondoren Latinoamerikako eta Asiako merkatuak daude (UNWTO, 2016).

Espainiaren egungo posizioa azken urteetan goranzko bilakaeran doa. Hain zuzen ere, 30,7 milioi pertsona gehiagok bisitatzen dute gure herrialdea 2009tik. 2018an adibidez, 82,8 milioi turista etorri ziren (Epdata, 2020).

2.3. Turismoaren egoera eta bilakaera Donostian

Donostiak bere kokapen geografikoa du ezaugarri: Ozeano Atlantikoaren kostaldean, hareazko hiru hondartza ikusgarriekin, itsasoa besarkatzen duen badia itzelarekin eta mendi berdez inguratuta egonik. XIX. mendean, bere paisai bakana eta klima epela zirela eta, Donostia Espainiako erregetzaren eta aristokraziaren udako egoitza bihurtu zen eta haren presentziak hiriko arkitektura eta giro ederrean marka nabarmena utzi du. Testuinguru historiko eta geografiko batzuek Espainiako hiririk garestienetako bat bihurtu dute Donostia, azken bi mendeetan sortutako giro aristokratikoari eta ingurune natural ederrari eskerrak, mendi-berdeguneaz gain.

Azken hamarkadetan, gainera, gastronomiak ere bat egin du Donostia bisitatzeko arrazoiekin batera. 16 Michelin izar, Basque Culinary Center (Gastronomiako Lizentziatura Unibertsitatearekin lehen akademia eta bakarra), hiri osoan zehar banatuak dauden tabernetako tokiko pintxoak eta sukaldaritza-esperientzia bikaina, inguruko zonaldeetan landutako produktuekin batera (García, 2020).

2019. urtea urterik hoberena izan da hiri turismoari dagokionez Gipuzkoan, Donostia martxaren buru izan delarik. Turista gehiago, eskaintza gehiago, okupazio gehiago eta errentagarritasun handiagoa ekarri zituen honek.

Eustat Euskal Estatistika Erakundeak 2019ko datuak argitaratu ditu eta haiek begiratuaz, alderdi hauek nabari dira: Gipuzkoa, eta batez ere Donostia, euskal lurralde eragilea dela turismoari dagokionez eta hotelen eskaintza handitzeak ez duela eragin negatiborik izan ez okupazioan ez hotelen errentagarritasunean (Eustat, 2019).

Euskal Autonomia Erkidegoko hotel-establezimenduetan 328.082 bidaiari sartu ziren 2019ko uztailean, aurreko urteko hilabete berean baino 5.429 gehiago; hau da, % 1,7 gehiago, Eustatek adierazitako datuen arabera. Gipuzkoan % 6,3 eta Bizkaian % 1,0 igo dira, baina Araban % 8,3 jaitsi dira.

Estatutik etorritako pertsonen kopurua ere % 1,5 igo da Euskal Autonomia Erkidegoan, aurreko urteko uztailarekin alderatuta, eta atzerrian jatorria duten pertsonen sarrerak, berriz, % 1,9 hazi dira. Horrek esan nahi du atzerritarren sarrerak (165.006 pertsona) estatukoak (163.076) baino handiagoak direla. Gipuzkoan, ordea, Estatutik datozen sarrerak % 8,2 igo dira, eta atzerritik etorritakoak, berriz, % 4,9.

Uztailean, hotel-okupazio handiena Donostian gertatu zen (% 85,2), ondoren Gipuzkoako Kostaldean (% 82,2) eta Bilbon (% 71,8). Asteko eguna kontuan hartuta, Euskal Autonomia Erkidegoan okupazio handiena asteburuetan gertatu zen 2019ko uztailean, okupaturako plazen % 78,3rekin, eta gainerako egunetan okupazioa % 68,6koa izan zen (Eustat, 2019).

Nabarmenezkoa da, gainera, turismoa gero eta nazioartekoagoa dela hirian. Atzerriko bisitariak % 57,86 dira dagoeneko. 2013ra arte, bisitari gehienak estatukoak

ziren, eta, urte horretatik aurrera, joera alderantzikatu egiten da, eta, pixkanaka, nazioarteko bisitarien ehunekoa ere bai. Gehien bisitatzen gaituzten herrialdeak ondorengoak dira (Eustat, 2019):

Taula 1: *Donostia gehien bisitatzen dituzten herrialdeak*

HERRIALDEAK	2018	2017
Frantzia	136.129	119.341
Estatu Batuak	126.337	106.680
Erresuma Batua	85.381	79.314
Alemania	58.769	49.226

Iturria: Eustat, 2019.

3. ETXEBIZITZEN MERKATUA

Atal honetan etxebizitzen merkatuan nolako bilakaerak eman diren aztertuko da, bai Espainian orokorrean eta baita Donostian zentratuta. Ondoren Donostiako hiritarren iritzia aztertu eta haiek diotena eta datuek diotena alderatzeko.

Etxebizitzaren merkatuak funtzio ekonomiko eta sozial garrantzitsua du. Alde batetik, merkatu horretako baldintzek eta lan- eta kreditu-merkatuetako baldintzek baldintzatzen dute, neurri handi batean, familiek etxebizitzarako duten irisgarritasun-maila. Bestetik, sektore horren jarduerak pisu nabarmena du ekonomian, bai eraikuntzako enpleguaren bidez, bai hari lotutako inbertsioaren bidez. Alde batetik, arrazoi horrengatik, eta, bestetik, etxebizitza-transakzioen zati nabarmen bat zorraren bidez finantzatzen delako, higiezin merkatuaren funtzionamenduak finantza-egonkortasunerako ondorioak izan ditzake. Hala, higiezin krisiak, sarritan, bankuen krisi sakonekin lotuta etorri dira, Espainian 2008 eta 2013 artean gertatu zen bezala. Horrek guztiak justifikatzen du merkatu honen egoerak ekonomian eta finantza-sisteman izan ditzakeen ondorioak sakon eta zorrotz aztertzea (Banco de España, 2020).

3.1. Etxebizitzaren merkatuaren egoera eta bilakaera Espainian

3.1.1. Aurrekariak (1997-2007)

Espainiaren kasuan, 1997-2007 aldiko higiezin burbuilarekin batera etorri zen kanpo-defizita kanpo-zorpetzea handitu zuena eta zorrak ordaindutako interes-tasak handitu zituena. Etxebizitza-merkatuaren bultzada handienak kredituaren hedapenean oinarritzen dira batez ere. Etxebizitzaren prezio altua dela eta, gehiago erabili behar da kanpoko finantzaketa jabetza eskuratzeko. Mozkin-itxaropenek higiezin sustatzaileen finantzaketa ere bultzatzen dute, arrisku handiagoko kreditua baita. Higiezin kredituak (sustatzailea, eraikitzailea eta eroslea) pisu handia hartzen du Espainiako etxebizitza-merkatuaren hedapen-faseetan.

Garai hartako testuinguru soziopolitiko konplizitate sozial handikoa izan zen, garai hartan etxebizitza berrien eraikuntzan gertatutako gehiegikerien ondorioz. Itxuraz, gizarte-eragile guztiek irabazten zuten etxebizitzen eta lurzorua prezioen etengabeko igoerarekin. Sektoreko lurzorua jabeak, udalak, sustatzaileak, eraikitzaileak eta soldatapekoak ziren zuzeneko onuradunak.

Ikerketa-lan askok ikusi zuten etxebizitzen prezioen etengabeko gorakadaren prozesua burbuila batean amai zitekeela, eta horrek ondorio negatiboak izan zitzakeela. Nazioarteko Diru Funtsak (NDF) 2003an aurreratu zuenez, higiezin

burbuilek eragin negatiboagoa dute jardueran eta enpleguan akzioen merkatuan baino.

2003az geroztik, etxebizitza-merkatuaren egoerari buruzko iritziak Espainian banatu egin ziren burbuilaren existentzia baieztatzen zutenen eta burbuila ukatzen zutenen artean. Azken horiek justifikatzen zuten etxebizitzaren prezioen etengabeko igoera, oinarritzko aldagaien funtzionamenduagatik (Barne Produktu Gordina (BPG), enplegua, kredituaren kostu baxua).

1997tik 2007ra bitartean, Espainian baliabide asko bideratu ziren higiezin merkatua, batez ere finantza- eta lurzoru-baliabideak. Horrek desoreka handiak eragin zituen, batez ere kanpo-sektorean eta, oro har, eragin negatiboa izan zuen Espainiako ekonomiaren lehiazeko gaitasunean (Rodríguez López, 2016).

3.1.2. 2007 – gaurkotasuna

2007-2008ko munduko finantza-krisiak kreditu-murrizketa handia eragin zuen Espainian, eta horrek salmentak eta bizitegi-eraikuntza berria geldiarazi zituen. Doikuntzaren pisua, batez ere, hasitako etxebizitzena izan zen, eta prezioen jaitsiera neurritzkoa izan zen. Gainera, saldu gabeko etxebizitza berrien bolumen handia sortu zen (Rodríguez López, 2016).

2008an hasitako krisian zehar erregistratutako zuzenketa nabarmenaren ondoren, higiezin eskaintzaren adierazleek susperraldi handia hasi zuten 2014. urtearen hasieratik aurrera. Etxebizitzetan egindako inbertsio errealak % 47 egin du gora 2013 eta 2019 artean. Aurrerapen hori inbertsioaren beste osagai batzuen baina handiagoa izan da, hala nola aktibo ukiezinena (% 23) edo ekipamendu-ondasunena (% 31), eta aldi berean BPGren hazkundera (% 17) ere gaitasuna du. Beste eskaintza-adierazle batzuek ere, hala nola bizitegi-obra berriaren hasierak edo eraikuntzaren sektoreko enpleguak, eredu hedakorra erakutsi dute azken urteetan.

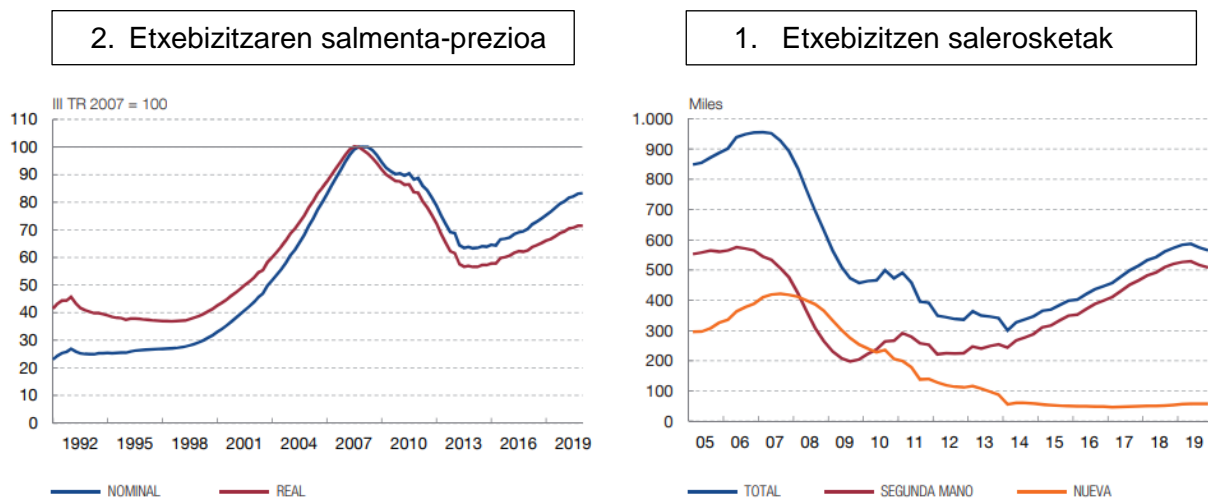
Hala ere, 2018. urtearen erdialdetik, higiezin eskaintzaren hazkundera moteldu egin dela ikusi da. Jarraibide hori bateragarria da Espainiako ekonomiaren dezelerazioarekin eta epe ertaineko aurreikuspen ekonomikoaren narriadurarekin, ziurgabetasun handiagoko testuinguru batean, bai nazioan, bai nazioartean. Hala, obra berriko bisen kopurua % 4 jaitsi zen 2019an, aurreko urteko % 18 inguruko gorakadarekin alderatuta (Banco de España, 2020).

3.1.3. Etxebizitzen salerosketa prezioen bilakaera

Higiezinen merkatuko eskaintza berreskuratzearekin batera, etxebizitzen prezioek, krisian zehar izandako doikuntza handiaren ondoren, hazkunde etengabea izan dute azken urteotan. Estatu mailako batez besteko prezioen gorakada metatua, 2014ko lehen hiruhilekoko minimotik, % 32koa zen termino nominaletan (% 26 termino errealetan) 2019ko laugarren hiruhilekoan (ikus 19.1 grafikoa). Bilakaera horren ondoren, data horretan etxebizitzaren balioa 2007ko hirugarren hiruhilekoan erregistratutako gehieneko maila historikoa baino % 17 txikiagoa zen (% 30 txikiagoa, termino errealetan).

Etxebizitza-transakzioek ere nabarmen egin dute aurrera azken urteotan. Azken hedapen-aldian, batez ere erabilitako etxebizitzen segmentuak eutsi dio susperraldiari, etxebizitza berrien hastapen txikiarekin batera. Horrela, segmentu horretako urteko bolumena transakzio guztien % 80 ingurura iritsi da, eta 2019. urtearen amaieran 2007an lortutako maximoen antzeko mailetan zegoen (ikus 19.2 grafikoa).

Grafikoa 1: Etxebizitzen prezioek eta transakzioek gora egin dute 2014tik



Iturria: Banco de España, 2020

3.1.4. Alokairu-errenten bilakaera

Nazioarteko ikuspegitik, Espainian alokairu-egoeran dauden biztanleen proportzioa oraindik ere txikia da. Hala ere, Bizi Baldintzei buruzko Inkestaren (BBI) azken datuen arabera, egoera horretan dauden familien ehunekoak gora egin du azken urteotan (% 16,9ra arte 2017an, eta % 14,2ra arte 2008an). Hala, jabetza nagusi den arren, alokairua pisua irabazten ari da. Alokairuak pisu handiagoa izateko joera

orokorra duen arren, 16 eta 29 urte bitarteko gazteen artean egin du aurrera gehien, eta, ondoren, 30 eta 44 urte bitartekoen artean. Bilakaera hori azal liteke, neurri batean behintzat, krisi ekonomikoak biztanleria-segmentu horietan izan duen eraginari lotutako faktoreen bidez, baina, beharbada, lehentasunen aldaketei lotutako faktore soziologikoetara ere jo daiteke. Gainera, alokairuaren gaineko etxebizitzaren erosketaren aldeko zerga-alborapena murriztu egin da aldi horretan, sartutako zerga-aldaketen ondorioz.

Bestalde, alokairu-errentek ere gorakada nabarmena izan dute azken aldian. Adibidez, Idealista higiezin ataritik datorren informazioaren arabera, horien hazkundera % 9,3koa izango litzateke 2018an (hori bai, arindu egin da, aurreko urteko % 18,4ko igoerarekin alderatuta). Erosketa-prezioarekin gertatzen den bezala, etxebizitzaren alokairuaren kasuan ere heterogeneotasun handia ikusten da eskualdeen arabera hazkunde-erritmoan, nahiz eta hazkunderik handienaren eta txikienaren arteko aldea txikiagoa den alokairuaren kasuan, 2018an % -2 (Bartzelona) eta % 11 (Donostia) arteko aldaketekin (Banco de España, 2019).

3.2. Etxebizitzaren merkatuaren egoera eta bilakaera Donostian

3.2.1. Biztanleriaren bilakaera

Donostiako Udalaren datuak erreferentziazat hartuta, Donostiako biztanleriak hazkunde progresiboa izan du mende hasieratik. 2000. urtean 180.277 biztanle zituen, eta 2017an 186.370 biztanle. Horrek esan nahi du % 3ko hazkundera izan dela 2000 eta 2017 urteen artean. Biztanle horiek, 18 auzotan daude banatuta 2. taulan ikusi daitekeen moduan. Auzorik populatuena Amara Berri da, 30.105 biztanlerekin (Donostiako biztanleriaren % 16,2), ondoren Zentroa 21.889 biztanlerekin, Altza 20.258-rekin eta Gros 18.649-rekin.

Adinaren arabera biztanleriari dagokionez, nabarmentzekoa da Donostiako biztanleriaren ia laurdenak (% 24,5) 65 urte edo gehiago dituela. Populazio-talde horrek 0-19 urte bitarteko populazioak baino pisu handiagoa du (% 16,3). Zehazki, Donostian 64 urtetik gorako 45.694 biztanle daude, eta 30.406, 0-19 urte bitartekoak.

64 urtetik gorako biztanleria-tasarik handienak dituzten auzoak Zentroa (% 31), Gros (% 30,4), Antigua (% 26,6) eta Miracruz-Bidebieta (% 26,1) dira. Bestalde, 20 urtetik beherako biztanleen tasa handiena duten auzoak honako hauek dira: Miramon-Zorroaga (% 22,1), Aiete (% 21), Ibaeta (% 20,1), Igeldo (% 19,2), Martutene (% 19,2) eta Zubieta (% 19) (Donostiako udala, 2019).

Taula 2: 20 urtetik beherako eta 64 urtetik gorako biztanleak, auzoka

AUZOAK	20 urtetik beherako biztanleak		64 urtetik gorako biztanleak	
	Biztanle kopurua	< 20 urte biztanle tasa	Biztanle kopurua	> 64 urte biztanle tasa
AIETE	3.020	% 21,0	2.617	% 18,2
ALTZA	3.494	% 17,2	4.597	% 22,7
AMARA BERRI	4.960	% 16,5	7.482	% 24,9
ANTIGUO	2.358	% 16,1	3.895	% 26,6
AÑORGA	380	% 17,5	523	% 24,1
ATEGORRIETA- ULIA	751	% 18,3	979	% 23,9
ZENTROA	2.829	% 12,9	6.781	% 31,0
EGIA	2.297	% 15,4	3.861	% 25,8
GROS	2.351	% 12,6	5.666	% 30,4
IBAETA	1.955	% 20,1	1.627	% 16,7
IGELDO	208	% 19,2	238	% 22,0
INTXAURRONDO	2.483	% 16,0	2.968	% 19,1
LOIOLA	835	% 17,0	1.068	% 21,7
MARTUTENE	523	% 19,2	563	% 20,6
MIRACRUZ- BIDEBIETA	1.460	% 16,4	2.324	% 26,1
MIRAMON- ZORROAGA	446	% 22,1	441	% 21,8
ZUBIETA	56	% 19,0	58	% 19,7
LANDARBASO	0	% 0,0	6	% 46,2
GUZTIRA DONOSTIA	30.406	% 16,3	45.694	% 24,5

Iturria: Donostiako udala, 2019.

Bestalde, Donostiako biztanleriaren nazionalitateari dagokionez, biztanle gehienek (% 93,3) Espainiako nazionalitatea dute, eta % 6,7k atzerriko nazionalitatea. Atzerriko nazionalitatea duten pertsonen proportzio handiena duten auzoak Zentroa (% 9,1), Gros (% 8), Amara Berri (% 7,7), Loiola (% 7,3), Egia (% 6,8) eta Altza (% 6,8) dira (Donostiako udala, 2019).

Bertakoek jabetzak erosten dituzte, batez ere hurrengo arrazoiengatik: zentrorantz mugitzea, ikuspegiak aldatzea, lehen etxebizitza lortzea, inbertsio gisa. Espainiar gehienak Madrilgo herritarrak dira, beren sustraietara itzultzen direnak, bai eta Madrilen eta Espainiako beste leku batzuetan bizi diren euskal herritar asko ere, terrorismoa eta haren beso politikoa hiriaz jabetu zirenean ihes egin zutenak.

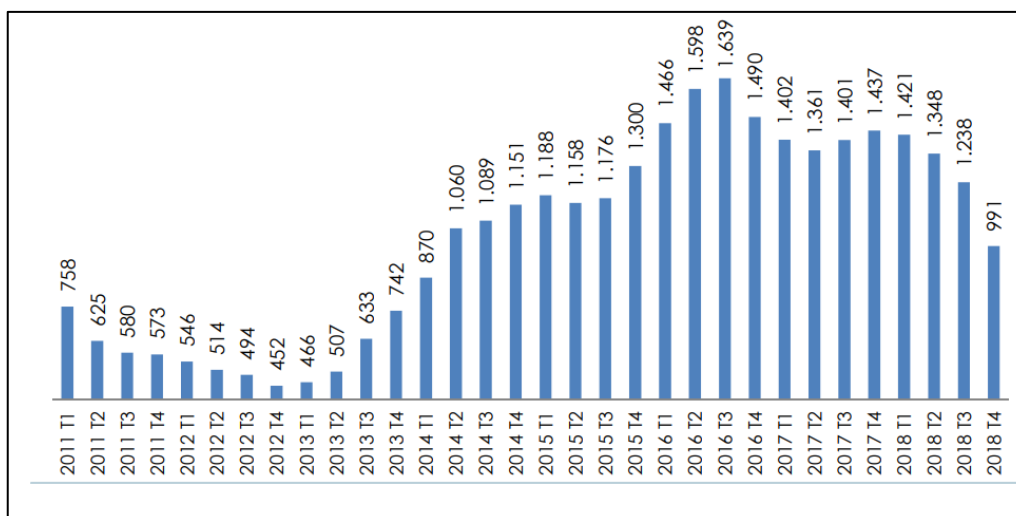
Azterritarren artean, erosle gehienak Britainia Handikoak, Australiakoak, AEBkoak, Kanadakoak, Txinakoak, Hong Kongekoak eta Latinoamerikakoak dira, eta etxeak erosten dituzte oporrak igartzeko edo hiria aldatzeko. Haien ustez, garrantzitsuena erdigunea, ikuspegiak eta hondartzarekiko hurbiltasuna dira (García, 2020).

3.2.2. Etxebizitzen salerosketen bilakaera

Sustapen Ministerioak argitaratutako Higiezinaren transakzioen Estatistikaren arabera, Donostian 2.238 etxebizitza salerosi ziren 2017an. Bilakaerari dagokionez, eta krisi-urteen ondoren, goranzko joera ikusten da transakzioen kopuruan 2012. urteaz geroztik, urte horretan gutxieneko salerosketa 1.158 izan baitzen. Hala, higiezinaren merkatua pixkanaka suspertzen ari dela sumatzen da.

Donostiako udalak bildutako datuek esaten dutenez, 12 hilabeteetan metatutako salerosketen kopuruari dagokion datua kontuan hartuz gero, 2011-2018 aldirako, ikusten da zifra horrek atzera egin duela 2016ko hirugarren hiruhilekotik. Hain zuzen ere, 2015eko hirugarren hiruhilekotik 2016ko hirugarren hiruhilekora lortu zen etxebizitza gehien salerostea. Bestalde, 2018ko laugarren hiruhilekoari dagokion datua bereziki baxua da; izan ere, aurreko 12 hilabeteetan 991 etxebizitza-salerosketa baino ez ziren izan, eta hori ez dugu ikusi 2014-tik, garai hartan merkatua suspertzen ari baitzen krisiaren ondorioetatik (Donostiako udala, 2019).

Grafikoa 2: Salerosketa-kopuruaren bilakaera, Donostian



Iturria: Gamerin eta Donostiako udala, 2019.

Era berean, 2018. urteko eta hiruhileko aldakuntza kontuan hartuz gero, transakzioen kopuruak behera egin du urtean zehar. 2018ko bigarren hiruhilekotik, bai urteko aldakuntzak bai hiruhilekoko aldakuntzak erakusten dute gero eta beherakada handiagoa izan dela.

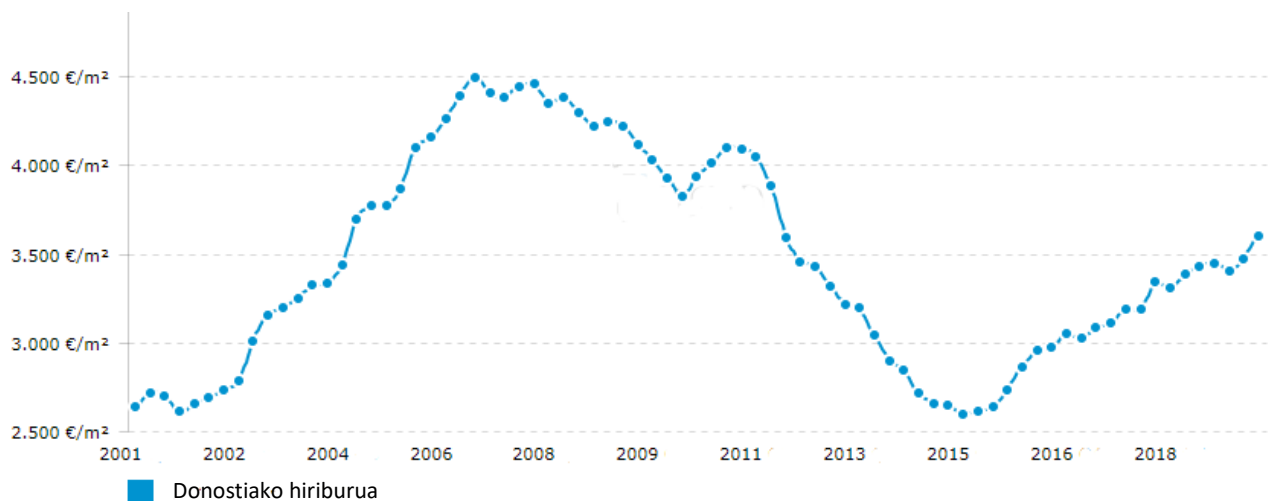
Azkenik, eta auzoz auzoko salerosketa kopuruari erreparatuz, aipatzekoa da Amara Berri (204 salerosketa) eta Gros (117 salerosketa) auzoek izan zutela salerosketa gehien, ondoren Altzak (84). Bestalde, kopururik txikienak Mirakontxa pasealekuan erregistratu ziren (0 salerosketa), bai eta Añorgan (6) eta Martutenen (7) ere (Donostiako udala, 2019).

3.2.3. Etxebizitzen prezioen bilakaera

Donostiako etxebizitzaren prezioa, 2020ko lehen hiruhilekoan, 3.602 €/m²-koa izan zen; hau da, urte arteko % 5,1eko igoera. Urte honetan, etxebizitzak % 3,8 egin du gora hirian, aurreko ekitaldiaren itxierarekin alderatuta. Horrez gain, 2019. urtean 2018arekin alderatuz, ikus daiteke % 1,4ko igoera egon zela. Beraz, portzentaje hauek ikusirik, bi urtetan egon den aldakuntza gutxi gorabehera % 2,4koa izan da positiboki.

Donostiako etxeen batez besteko balioak 2006ko laugarren hiruhilekoan izan zuen goia, 4.493 €/m²-ko prezioarekin. Harrezkero, prezioak % 19,8ko doikuntza metatua izan du (Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, 2020).

Grafikoa 3: Etxebizitzaren prezioen bilakaera Donostia hiriburuan



Iturria: Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, 2020.

Bestalde, interesgarria da prezioei buruzko informazioa hiriko auzoen arabera bereizita aztertzea. 2018ko azken hiruhilekoko prezioak erreferentziatzat hartuta, hiriko preziorik garestienak honako eremu hauetan daude: Zabalgunea (4.675 €/m²), Bulebarra (4.531 €/m²), Errege Katolikoak (4.373 €/m²) eta San Bartolome (4.219

€/m²). Bestalde, prezio baxuenak Altza (2.162 €/m²), Miracruz-Bidebieta (2.278 €/m²) eta Martutene (2.393 €/m²) auzoetan daude.

Era berean, metro koadroaren prezioa eta azken 12 hilabeteetan 2018ko azken hiruhilekoan metatutako salerosketa kopurua alderatuta, esan daiteke, adibidez, Amara Berri eta Gros direla salerosketa gehien dituzten auzoak, eta, aldi berean, udalerriko prezioen batez bestekoaren antzeko prezioa dutela. Zabalgunea, Bulebarra edo Errege-erregina Katolikoak bezalako guneez prezioak oso altuak dituzte, baina transakzio gutxi. Miracruz-Bidebietak eta Altzak oso prezio baxuak dituzte, baina salerosketa kopuru handiarekin (Donostiako udala, 2019).

3.2.4. Alokairu-errenten bilakaera

Idealista.com higiezinaren atariak argitaratutako datuak kontuan hartuta, Donostiako hileko batez besteko alokairu-errenta, 2018an, 1.177 eurokoa da. Nolanahi ere, azpimarratu behar da alde handiak daudela hiriko auzoen artean. Preziarik altuena Mirakontxa-Zentruan 1.617 euroko batez besteko errentara iristen baita, eta Alde Zaharrean, 1.399 euroko batez besteko errentara. Bestalde, preziorik baxuenak Intxaurren (838) eta Altza-Bidebietan (842) daude. Gainera, Mirakontxa-Zentrua eremuan daude 2018an argitaratutako etxebizitza gehien (749 etxebizitza) eta ondoren Grosen (447 etxebizitza).

Denboraren ikuspegitik, Idealista.com ataritik ateratako datuek erakusten dute alokairuaren prezioek goranzko joera izan dutela 2012. urteaz geroztik, urte hartan batez besteko errenta 1.044 eurokoa baitzen hilean. 2018an, prezioak apur bat jaitsi dira berriro, 2016ko mailetara (Donostiako udala, 2019).

4. GALDETEGIAREN DISEINUA

Ikerkuntza hau aurrera eramateko inkestak erabili dira. Izan ere, pertsonak zer pentsatzen eta nahi duten jakiteko modurik onena dela esan daiteke eta baita haien iritziei eta jokabideei buruzko zenbaki zehatzak lortzeko modua ere.

Ikerketa burutzerako garaian, lehenik eta behin Donostiarrek turismoak beren hiriarren gainean duen eraginari buruzko pertzepzioa neurtu nahi izan da. Horretarako, inkestaren enuntziatuak idatzi ziren, bertan, honako 8 galdera nagusi hauek formulaturik:

1. Adieraz ezazu Donostiako turismoari buruzko esaldi hauekin bat zatozen.
2. Zure ustez, turismoak Donostian honako arazoak sortarazten al ditu?
3. Adieraz ezazu bat zatozen etxebizitza turistikoari buruzko esaldi hauekin.
4. Adieraz ezazu etxebizitza eta hiriarri buruzko esaldi hauekin bat zatozen.
5. Adieraz ezazu bat zatozen Alde Zaharrari buruzko esaldi hauekin.
6. Adierazi zure adostasun maila Alde Zaharreko taberna eta jatetxeei buruzko baieztapen hauekin, zure auzoko tabernen aldean.
7. Adieraz ezazu udalak eta beste erakunde batzuk egiten duten hirigintzari eta turismo kudeaketari buruzko baieztapen hauekin bat zatozen.
8. Adieraz ezazu, zure iritziz, Donostiako zein auzo/zona dagoen turistikoki masifikatuta.

Hala ere, horiek beste hainbat esaldirekin osatu genituen, guztira 66 izanik eta enuntziatu gisa formulaturik galdera gisa baino. Baieztapen horien erantzuna lortu ahal izateko gehienbat Likert eskala erabili da. Likert eskala pertsona batek gai bati buruz duen iritzitari buruzko ikerketa bat egiteko metodoa da. Galdera-sorta bat sortzen du, galdera bakoitzaren adostasun- edo desadostasun-maila identifikatzen duena eta horretarako 5 maila erabiltzen ditu. Beraz, aukera anitzeko erantzunak ezarri genituen. Likert eskala beste mota batzuetako galdeketetatik bereizten da, inkestatua kontsulta bakoitzarekin zenbateraino dagoen ados edo ez dagoen neurtzen duelako.

Aukera hauetan datza:

1. Guztiz desados
2. Desados
3. Ez ados ez desados
4. Ados
5. Guztiz ados

Ikusitako eskala erabili dugu erantzuteko aukera gisa, prozesua dinamikoagoa egiten duelako. Galdeketa hau prestatu ondoren, Donostiako hiritarrei zuzenean galdetzeraz joatea izan zen hurrengo pausua. Izan ere, Donostiako turismoak nola eragiten duen jakin ahal izateko bertan bizi diren pertsonengana gerturatzea zen modurik onena. Horretarako, 150 hiritarrei egin zitzaizkien galdeketak eta informazio

zehatz eta garrantzitsua lortu ahal izateko, adin eta sexu ezberdinetako pertsoneri egin zitzaizkien (79 emakumezko eta 71 gizonezko).

Behin erantzunak lortuta, datu-base bat sortu zen, erantzun bakoitzari balio aritmetiko bat ezartzen, geroko interpretazioa errazteko. Galdetegi guztiak bildu eta haien edukia datu-basean txertatu zen taula bat sortuz. Beraz, amaitzeko Excel-eko taula horretan bilduta ageri dira, 150 pertsonen 66 enuntziatuen erantzun guztiak. Inkestaturen batek, ordea, ez badio erantzun enuntziatu horietako bati, bertan “ED.” edo “EE.” ezarri da, hau da, “Ez daki” edo “Ez du erantzuten”.

Erantzun guztiak Excel-eko taulan edukita, hurrengo pausua erantzun bisualagoak lortzea izan zen. Horretarako, elementuen maiztasuna kalkulatzeko duen bigarren taula bat sortu zen enuntziatu bakoitzarekin. Taula hau burutzeko eta erantzunak zenbat aldiz errepikatzen ziren jakiteko, CONTAR.SI formula erabili zen.

Ondoren, taula horietaz baliatuz, grafikoak sortu ziren, analisiaren aurkezpena ahalik eta argien eta antolatuen garatzeko asmoz. Grafikoak egiteko, lehenik eta behin digituak ehunekoetara pasa ziren, horrela eredu bisualago bat egin ahal izateko eta datuak kalkulatu ostean, grafikoak sortu ziren Excel programa erabiliz.

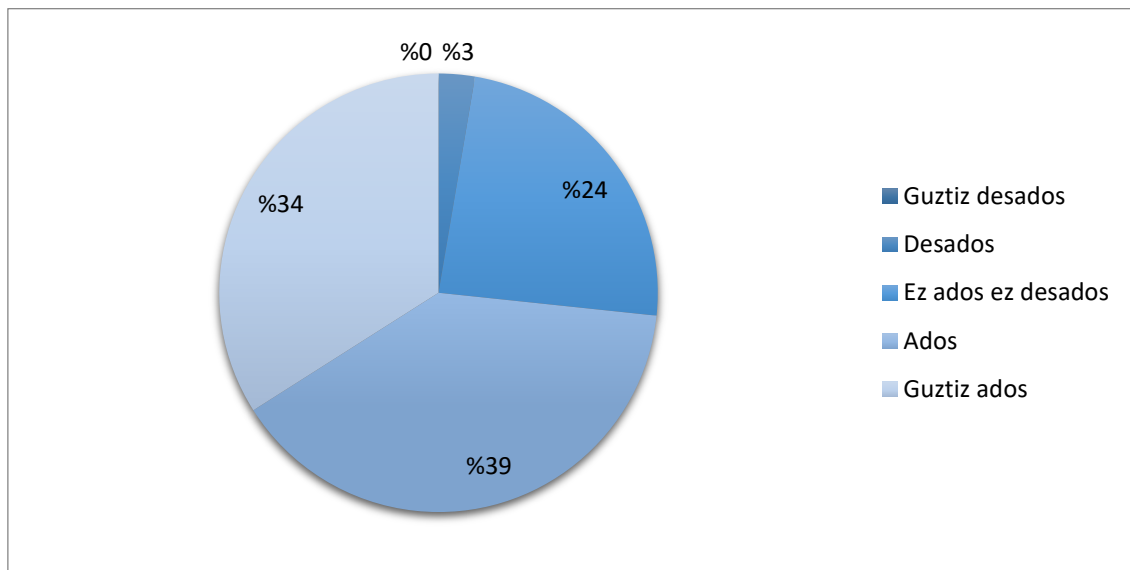
Beraz, jarraian galdetegi honekin lortutako grafiko eta ondorio esanguratsuenak azalduko dira.

5. EMAITZAREN ANALISIA

5.1. Turismoa positiboa da hiriarentzat donostiarren iritziz?

Hiritarren iritzia jakiteko “turismoa positiboa da hiriarentzat” esaldiarekin nolako adostasuna duten galdetu zitzaien. Berain erantzuna ondorengo grafikoan ikus dezakegu:

Grafikoa 4: Turismoa positiboa da hiriarentzat



Iturria: Autoreak egina.

Donostiako hiritarren gehiengoa ados dago galdetutakoarekin, % 73a zehazki, ados edo guztiz ados dago.

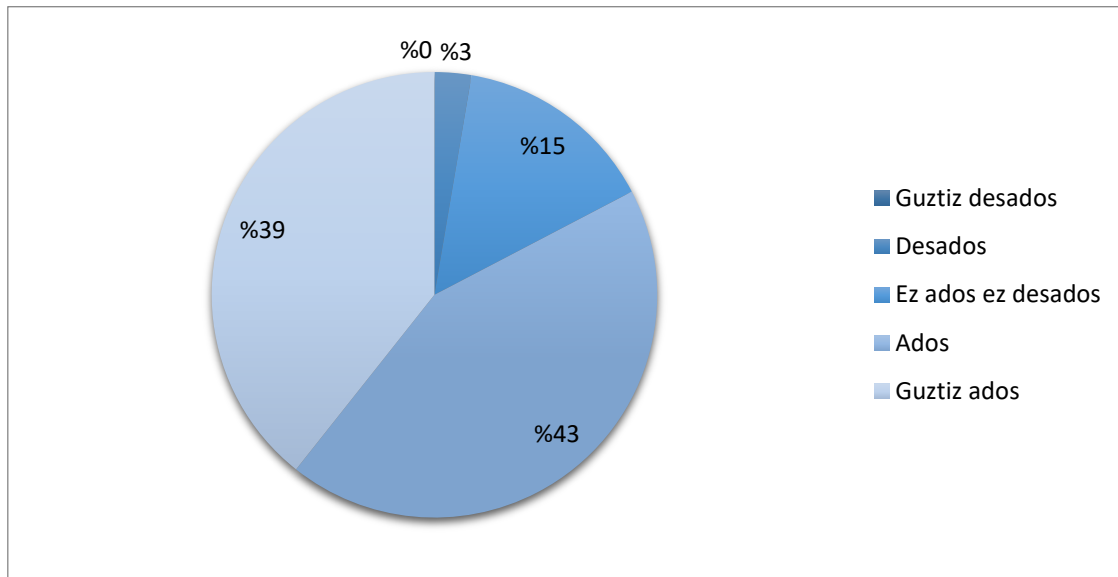
Izan ere, hiritarrekin hitz egiten nabarmena da beraientzako turismoak hainbat alde positibo dituela, horien artean, aldaketa sozialak bizkortzea, tolerantzia eta ongizatea klaseen arteko oztopoak hausten, komunitatearen bizi-kalitatea hobetzea, kulturarekiko, tradizioekiko, ohiturekiko eta ondare historikoarekiko duten interesa suspertzea, ingurumena hobetzeko pizgarria izatea eta diru-sarrerak handitzea daudelarik.

Gainontzeko % 27ak zioen, ordea, desados edo guztiz desados dagoela aipaturiko baieztapenarekin.

5.2. Turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du bertakoen iritziz?

Gehiago jakin nahian turismoak Donostiako ekonomia hobetzen duen galdetu zitzaizen, ekonomiaren hobekuntza izan baitzen turismoa positiboa dela argudiatzeko erabilitako arrazoi errepikatuenak.

Grafikoa 5: Turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du



Iturria: Autoreak egina.

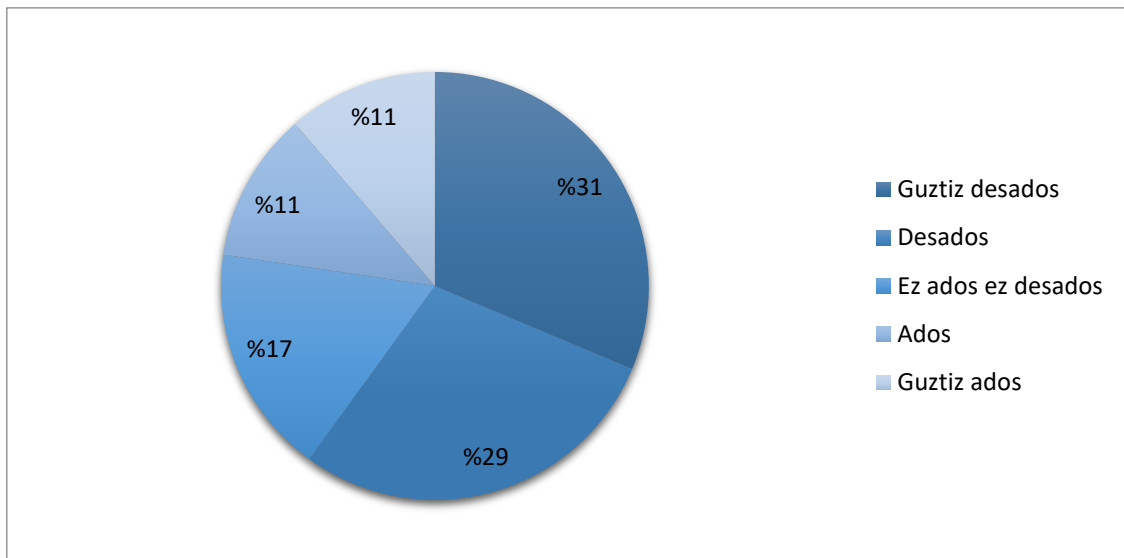
Bigarren grafikoan “turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du” baieztapenaren aurrean herritarrek duten iritzia jaso da. Grafikoan islatzen den moduan, inkestaturiko hiritarren % 82a ados edo guztiz ados zegoen baieztapen honekin. Hiritarren iritziz turismoak ekonomikoki asko laguntzen dio hiriari, errenta eta enplegua sortuz, azpiegiturak ezarriz, etab.

Beste sektore batzuetan enplegu zuzenak eta zeharkakoak sortzen ditu, landa-turismoaren inguruan ezartzen diren hornitzaileekin eta zerbitzu osagarriekin. Gainera, landa-turismoak eskainitako produktuen eta zerbitzuen eskakizunetara egokitutako azpiegiturak eta ekipamenduak ezartzea eskatzen du honek helmuga tokiko komunitateetan bizi direnen bizi-kalitate hobekuntzaren alde egiten duelarik.

5.3. Turismoa ekonomikoki onuragarria da hiritarrentzat?

Aurreko galderaren erantzuna ikusita, esan dezakegu gehiengoa ados dagoela turismoak Donostiako ekonomia hobetzen duela esaterakoan, baina turismoak hiritar bakoitzaren ekonomia pertsonala hobetzen al du? Antzeko galderak ematen dute, baina erantzunak asko aldatzen dira ondorengo grafikoan ikusi daitekeen moduan.

Grafikoa 6: Turismoa ekonomikoki onuragarria da niretzat



Iturria: Autoreak egina.

Hirugarren grafikoan, "turismoa ekonomikoki onuragarria da niretzat" baieztapenaren gainean jasotako iritziak azaldu dira. Kasu honetan, Donostiako hiritarren erantzuna erabat ezberdina izan da, gehiengoa (% 61) proposatutako esaldiarekin ados ez dagoelarik.

Haiek esaten dutenez, ekonomikoki onuragarria da ostalaritza, turismo agentzia eta turismoarekin zuzeneko harremanetan dauden beste hainbat lantokirentzako. Jakin badakite, era batera edo bestera ekonomikoki eragiten dietela, baina ez zuzenean. Ados edo guztiz ados daudenen (% 22) gehiengoak ordea, horietako lantoki batean egiten dute lan, beraz, hauei zuzenean eragiten diete ekonomikoki.

Hala eta guztiz ere turismoa inbertsio bihurtu da norberarengan, beste kultura batzuk ezagutzeko, benetako esperientziak bizitzeko eta trebetasun berriak ikasteko modu bat izanik eta baita komunitate ezberdinen arteko harremana sustatzeko ere. Beraz, esan dezakegu, turismoa denontzat onuragarria izan daitekeela begiratzen den ikuspuntuaren arabera.

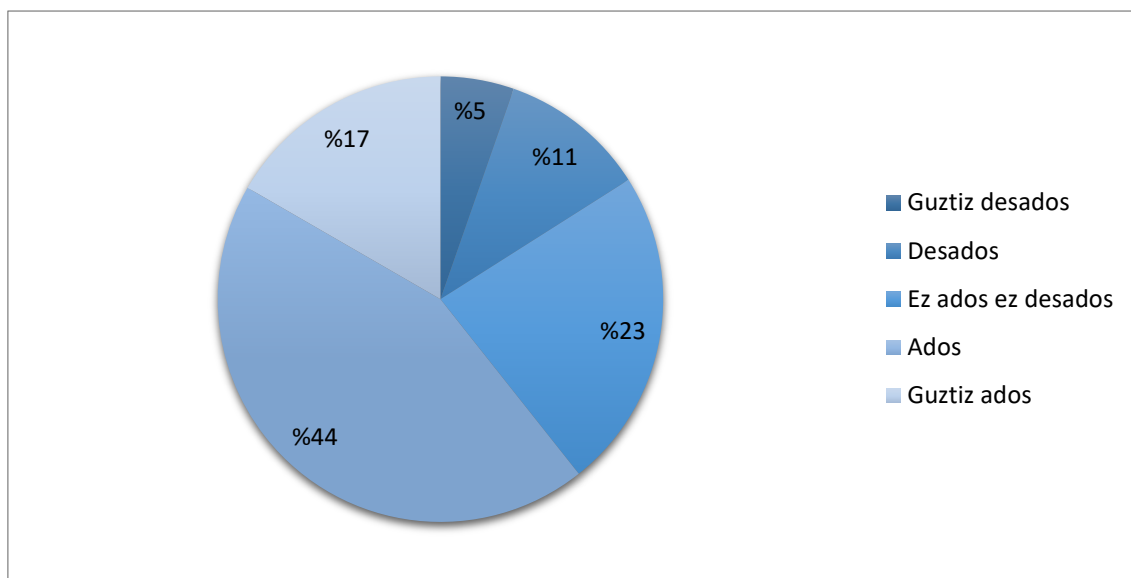
Honek ez du esan nahi turismoak beti eragin positiboak dituela gugan. Turisten bolumen eta inpaktuak arrazoizko mugetan mantentzen diren bitartean, turismo-jarduera positiboa da egoiliarrentzat. Tolerantzia mugak gainditzen badira, ostera, eremuan eta hiritarren eragindako ondorioek turistaren berak egonaldiaren eta helmugaren kalitatea galtzea ere ekar dezakete.

5.4. Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari donostiarren iritiz?

Azken mendean, globalizazioari esker, munduko ekonomian hazkunde handia izan duen jarduera ekonomiko, sozial eta kulturaletako bat da turismoa; izan ere, lehen esan bezala eskualde askotan, diru-iturri garrantzitsuenetako bat bihurtu da, Estatuaren inbertsioa sustatuz azpiegiturak eraikitzeko eta hobetzeko eta horrela, gizartearen, ekonomiaren eta ingurumenaren garapenari laguntzeko.

Honela, turismoa ekonomiaren zati handi bat denez, ingurunean eragin positibo eta negatiboak dituzten beste alderdi batzuk ere barne hartzen ditu. Ondorioz, lehen azpimarratu dugun moduan nabarmena da lan-eskaintza handitu egin dela, turisten eskaera handia dela eta, esaterako. Modu honetan, beharrezkoa da turistaren beharrei erantzun dieten establezimendu berriak irekitzea. Hori horrela izanik, argi ikusten da turismoak ondorio negatiboak ere badituela, baina Donostiako hiritarren iritzia jakin nahian ondorengo esaldiarekin ados ala desados zeuden galdetu zitzaizen: “Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari”.

Grafikoa 7: Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari



Iturria: Autoreak egina.

Laugarren grafikoan ikus daiteke, egoiliarren % 61a ados edo guztiz ados dagoela esandako esaldiarekin. Izan ere, beraien egunerokotasunean ikusi dituzte eragin negatibo horiek.

Batzuentzat, leku turistiko jakin batek duen erakargarritasun bat landaretza da, bere magnitude, edertasun, bitxikeria eta abarreatatik, baina hainbat jarduera turistikok eragina dute bertan. Esaterako, zabor gehiegi pilatzeak, inpaktu bisual negatiboa izateaz gain eta naturako beste elementu batzuk aldatzeaz gain, mantenugaien egoera aldatzen du zabor motaren arabera eta batzuetan, airearen eta argiaren igarotzea ere oztopatzen du, honekin landaredian aldaketak eraginez. Horrez gain, oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa, bai eta atsedenguneek edo kanping-guneek ere, landaredia galtzea eragiten dute zapalketa, trinkotze eta abarren ondorioz.

Hala eta guztiz ere, landaretza ez da hiritarrek nabaritarako eragin bakarra. Azterketa turisten inpaktuan oinarritzen bada ere, nabarmendu behar da oinarritzko azpiegiturak eraikitzeak aldaketa itzulezinak eragiten dituela lurzoruak mugitzeagatik, iragazgaitasunagatik eta paisaien eraldaketengatik. Gainera, turismoak eragina du hiriguneetan ere, azpiegituraren gaitasuna, bisiten intentsitateak aurreikusitako azpiegituraren edukiera gaitasunaren duenean agertzen baita. Horrek, aldi berean, kutsadura izan ditzakeen ondorioak dakartza eta horrekin batera baita hiritar batzuen ondorio garrantzitsuenetako bat ere: trafikoa pilatzea. Auto-pilatzea eta tren-gaitasuna horrek arazoak sortzen ditu, besteak beste, aparkalekuetarako sarbidearekin eta kopuruarekin lotuta.

Beraien eragin negatibo batzuk entzun ondoren, proposatutako esaldiekin bat datozen galdetu zitzaizen hiritarrei. Ondorengoak dira galdetegi hauen emaitzak:

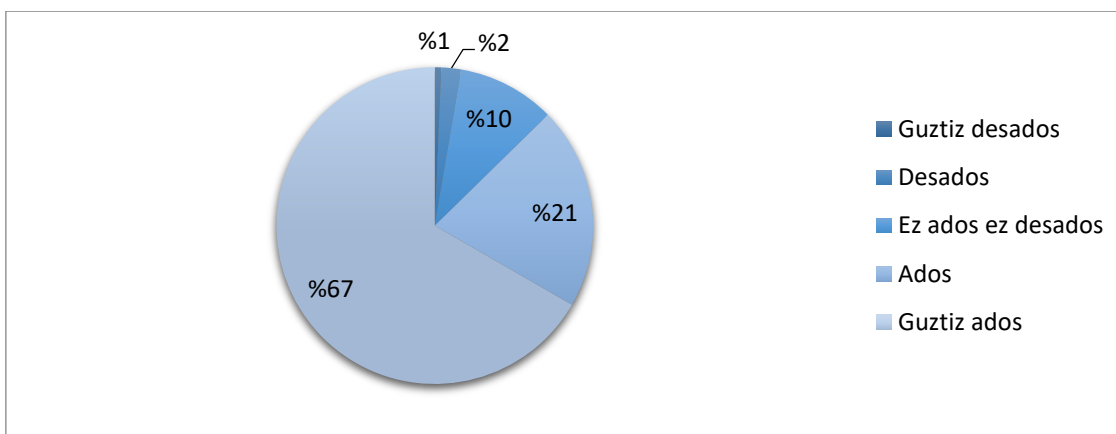
- **Taberna eta jatetxeetako prezioen igoera:** % 89a ados edo guztiz ados. Gehienek diotenez, turismo gehien dagoen garaian prezioen igoera nabarmen da.
- **Prezioen igoera dendetan:** % 67a ados edo guztiz ados.
- **Zirkulazio eta aparkaleku arazoak:** % 86a ados edo guztiz ados.
- **Jende pilaketak kalean:** % 88a ados edo guztiz ados. Turismoko goi-denboraldian ezin da Alde Zaharrean ibili eta hondartzak ere jendez gainezka ibiltzen dira hiritarren iritziz.

Baieztapen guztiekin nahiko adostasun portzentai handia egon da. Gutxiengoa denden prezioen igoeran izan da eta gehiengoa, berriz, taberna eta jatetxeetako prezioen igoeran.

5.5. Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz hiritarren iritziz?

Ondorio negatiboekin jarraiki, hiritarrak turismoaz gehien kexatzen diren zonaldea Alde Zaharra da, nonbait turista gehien pilatzen diren lekua baita. Hori egiaztatzeko honakoa galdetu zitzairen bertakoei.

Grafikoa 8: Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz



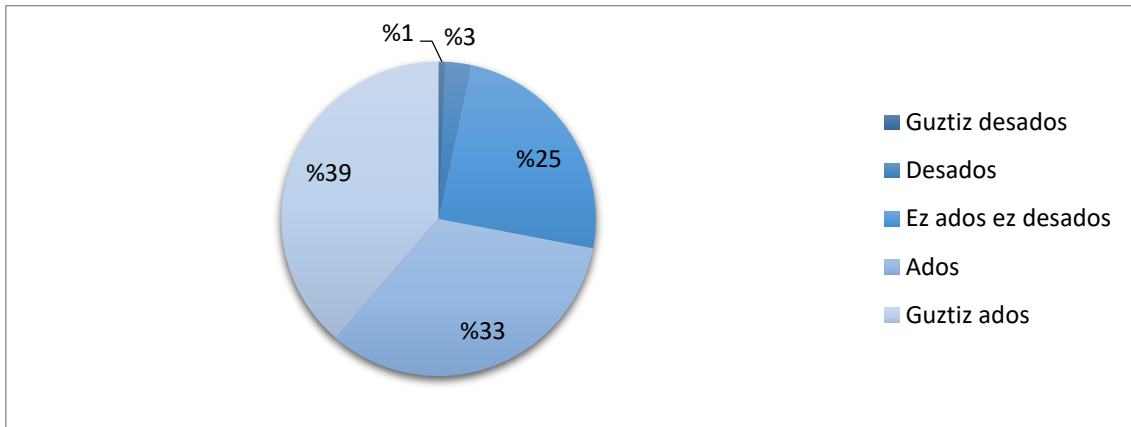
Iturria: Autoreak egina.

Bosgarren grafikoan “Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz” baieztapenaren aurrean hiritarrek duten iritzia jaso da. Inkestatutako hiritarren % 88a ados edo guztiz ados dago baieztapen honekin eta esaten dutenez turista asko dago bertan, hainbeste, non han bizi direnek ezin dituzten Donostiako Alde Zaharreko zenbait kale zeharkatu. Turismo-industriak gainezka egin duen eta kontrolik gabe hazten ari den auzoa da Alde Zaharra. Udan, auzoan barrena ibiltzea abentura bat bihurtu omen da eta auzokideak beldur dira auzo hau “parke tematiko” bilakatuko ote den, ezingo baita bertan bizi.

5.6. Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude?

Hainbeste da turisten masifikazioa non balitekeen bertako denda asko turismora zuzenduta egotea. Hona hemen hiritarren adostasuna erakusten duen grafikoa “Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude” baieztapenaren aurrean.

Grafikoa 9: Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude



Iturria: Autoreak egina.

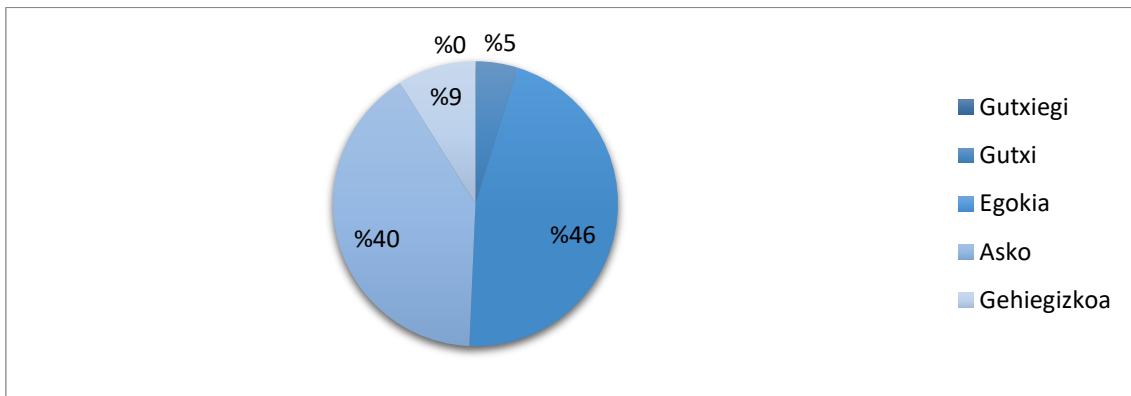
Seigarren grafikoan ikus dezakegun moduan, hiritarren % 71 ados dago honekin. Izan ere turista asko daudela ikusita, komertzioak ere egoera horretara egokitu eta egoeraz beraz ere aprobeztatzen dira.

Hiritarrek diotenez, Donostiak badaki, alde batetik, merkataritza tradizionalaren funtsari eusten eta horregatik, establezimendu eskaintza handia du bizitza osoko produktu berak betiko kalitate berarekin eskaintzen. Aldi berean, bere merkataritza-eskaintzan adierazten den ukitu dotorea ere badu: denda sofistikuak, lokal alternatiboak eta marka handiko arropa dendak. Gainera, oso hiri handia ez denez, merkataritza kontzentratuagoa dago eta oso eroso da erosketak egitera joatea. Beraz, esan dezakegu zirkuitu erakargarri eta zirraragarria dela shopping-a atsegin duten turistentzat eta baita tabernetara ala jatetxeetara joatea gustatzen zaienentzat ere.

5.7. Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da donostiarren iritziz?

Udalaren esku-hartzea oso garrantzitsua da gai honetan, haiek hartzen baituzte erabaki garrantzitsu guztiak. Udaletxeak aurrekontu bat izaten du turismorako eta horren arabera turista gehiago erakartzeko ekintzak egiten ditu. Turista gehiago etortzea al da, ordea, hiritarrek nahi dutena? Galdera horri erantzun nahian hainbat baieztapenei buruz beraien iritzia lortu zen. Lehenengoa, "Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da" izan da.

Grafikoa 10: Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da



Iturria: Autoreak egina.

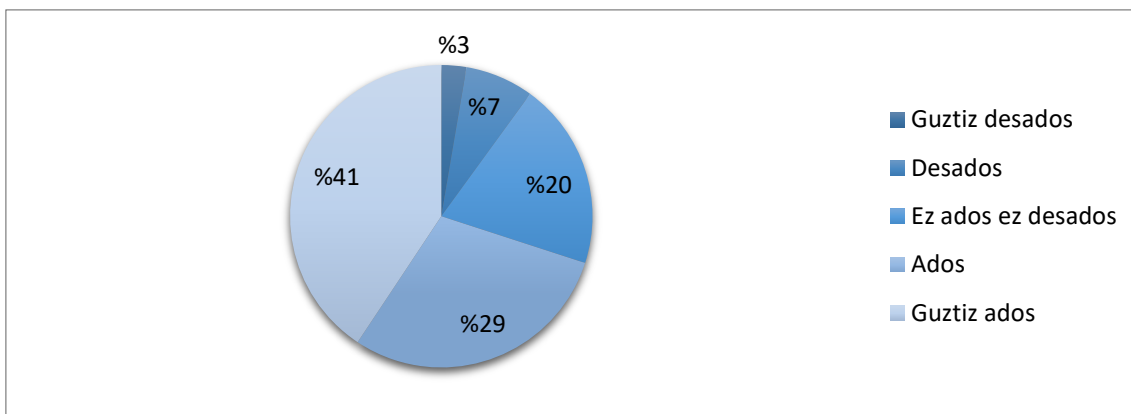
Zazpigarren grafikoa ikus daitekeenez, Donostian bizi diren biztanleen % 46ak egokia dela esaten du eta % 40ak, beraz, asko dela. Esan daiteke beraz, egoki eta asko deritzotenen artean dagoela turista kopuruaren pertzepzioa Donostian.

Donostiako bizitzan turismoa oso sektore garrantzitsua dela jende gutxik jartzen du zalantzan. Hala eta guztiz ere, hiria turismorik ez izatetik gaur egun bisita asko jasotzera pasa da. Hazkunde hori ez da planifikatu eta funtsezko erabakiak kontsultarik, eztabaidarik eta herritarren parte-hartzerik gabe hartu direla esaten dute hiritarrek.

5.8. Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke?

Lehen esandako erabaki hartze horretan hiritarrek ahotsa eduki nahi duten jakiteko ondorengo esaldia planteatu zitzaien: “Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke”.

Grafikoa 11: Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke



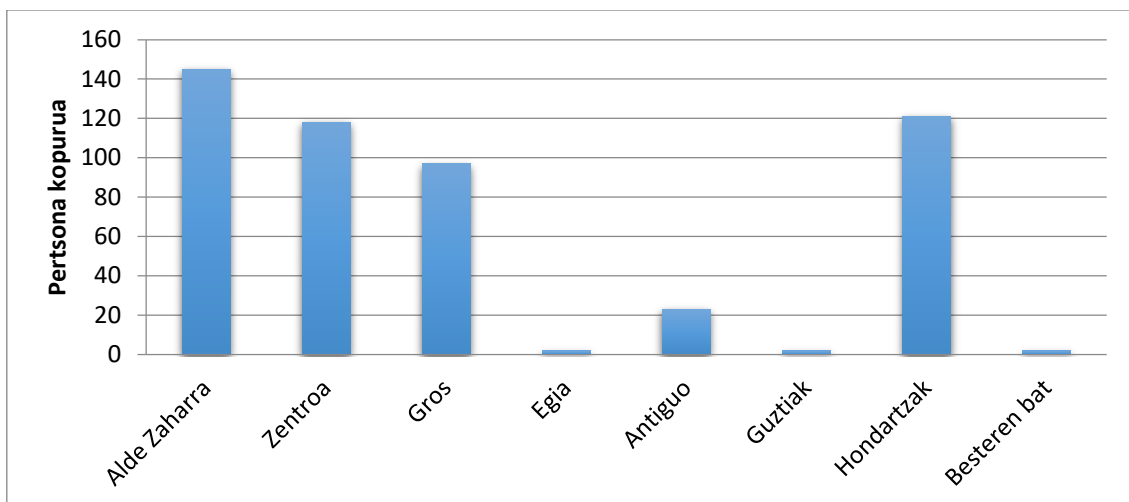
Iturria: Autoreak egina.

Zortzigarren grafikoan, inkestatuen % 70a ados edo guztiz ados dago esandakoarekin. Izan ere, turismoan guztion artean proiektu bat errealitate bihurtzea eta ideiak argi izatea oso garrantzitsua da. Elkarteak, udalak, gizarte-taldeak, enpresak, profesionalak, nahiz herriko jendea, adostasun batera ailegatuz elkar lanean ibiltzeko gaitasuna areagotzen da eta horrela baita erabaki hobeak hartu ere.

5.9. Donostiako zein auzo/zona dago turistikoki masifikatuta donostiarren iritziz?

Erabakiak ondo hartu ezean turismo masifikatua gerta daiteke, Donostiako auzo batzuetan gertatu den bezalaxe hiritarrek diotenez. Horiek zein auzo edo zona diren jakiteko beraiei galdetu zitzairen eta haien erantzuna honako grafikoan ikus daiteke:

Grafikoa 12: Donostiako zein auzo/zona dago turistikoki masifikatuta?



Iturria: Autoreak egina.

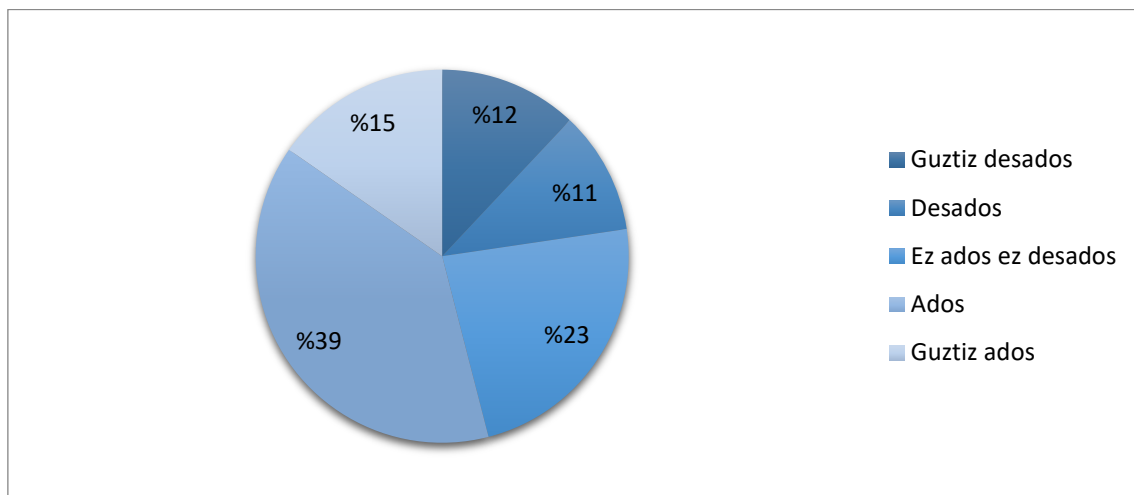
Bederatzigarren grafikoan, “Donostiako zein auzo/zona dago turistikoki masifikatuta” galderaren gainean jasotako emaitzak azaldu dira. Gehien masifikatuta dauden zonak Alde Zaharra, Hondartzak eta Zentroa dira, hau da, turismo gehien dauden lekuak. Horren ondorioz, “Overtourism” egotearen beldur dira auzo batzuetan; hots, bisitarien gehiegizko hazkundeak gainpopulazioa dakar, bai aldi baterakoetan, bai urtarokoetan eta horrek aldaketa iraunkorrak ezartzen dizkiete hiritarren bizimoduei eta ongizate orokorrari.

Hori horrela, irtenbideetako bat turismoa beste auzo batzuetara ere erakartzea izan daiteke. Honela, turismo kopuru bera edo gehiago etortzea lortuko litzateke eta hau ez litzateke masifikatuta egongo auzo edo zona batean.

5.10. Turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke hiritarren iritziz?

Aurreko galderan aipatutako ideia hori egokia den ala ez jakiteko hiritarrei galdetu zitzairen. Proposatutako baieztapena, “turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke” izan zen.

Grafikoa 13: Turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke



Iturria: Autoreak egina.

Grafiko honetan, hiritarren % 54a dago ados, beraz, gehiengoari ideia gustatu zaiola dirudi. Haiek komentatu dutenaren arabera, beraz, turismoa beste auzoetara mugitzen saiatuz gero, turista gehiago etorriko lirake eta azkenean berriz ere jende pilaketak ugarituko lirake, irtenbiderik onena ez dela argi utziz.

Hala eta guztiz ere, Alde Zaharrea, Zentroan edo hondartzaren inguruan bizi ziren gehiengoak ideia paregabea dela adierazi zuten, beraiek jasan behar izaten baitituzte eguneko 24 orduz turistez betetako auzo horiek.

Gainera, turismoa paisaia eta hondartzak kaltetzen ari da, tokiko azpiegitura presiopean jarriz eta bertakoei higiezinaren merkatuaren aukera kenduz. Oso arazo konplexua da eta askotan garrantzi gutxien ematen zaiona.

5.11. Turismoaren gorakadak etxebizitza bat erosterako edo alokatzeko orduan eragiten die hiritarrei?

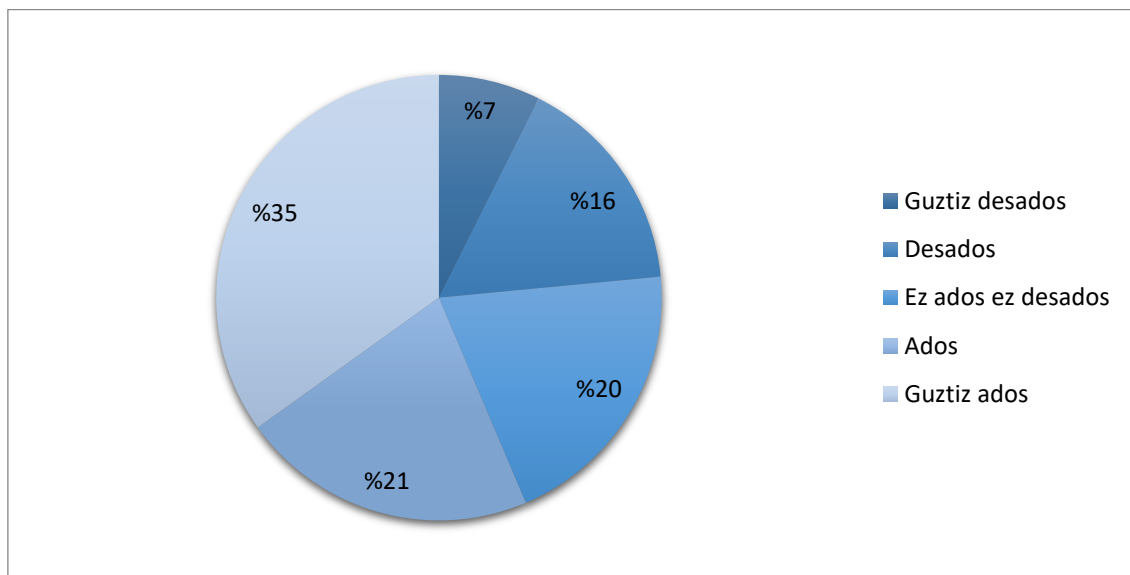
Azken aldian, mundu mailako turismoak aldaketa nabarmenak izan ditu, garrantzitsuenetako bat sektore horrek ekoizten eta sortzen dituen produktuak nahiz zerbitzuak merkatuzeko bitarteko berriak sortzea izanik.

Interneten agerpenak eta kontsumitzaileen portaerak eragin dute aldaketa hori eta horrekin batera, erabateko iraultza gertatu da bidaiatzeko moduan. Oporretarako alokairuko etxebizitzetako turismoa, Internetari eta kontsumitzaileen zein eskaintzaileen portaeraren eta lehentasunen aldaketari esker sortu eta zabaltzen da. Alokairuko etxebizitzetako turismoa ez da bakarrik iristen, ordea, hiriak ez zituen plaza turistiko berri asko ekartzen baititu berarekin eta, beraz, eskaintza turistikoa asko handitzen baita. Esan daiteke gauza batek beste bat ekartzen duela, azkenean ondorio guztiak bateratuz.

Merkatu berri honen hazkunde azkarrak, hala nola, partikularren arteko opor- alokairuak, ondorio ugari eragin ditu bertako biztanleentzat, erabiltzaileentzat eta baita enpresa lehiakideentzat ere. Denak ez dira ondorio positiboak, ordea, eta horregatik bertan bizi direnen iritzia jakitea garrantzitsua da.

Lehenik eta behin, “turismoaren gorakadan etxebizitza bat erosterako edo alokatzeko garaian eragiten dit” baieztapenaren adostasuna galdetu zitzaien.

Grafikoa 14: Turismoaren gorakadak etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko orduan eragiten dit



Iturria: Autoreak egina.

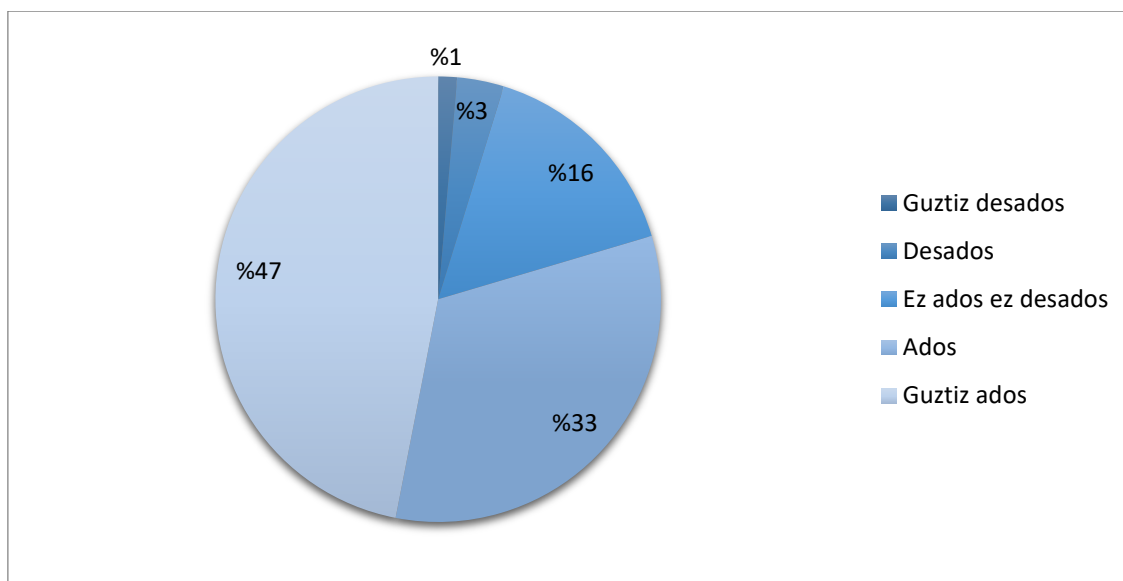
Hamaikagarren grafikoan ikus daiteke hiritarren % 57ari eragiten diola turismoaren igoerak etxebizitza bat erosi edo alokatzeko orduan. Haiek esaten dutenez, uda heldu eta Espainiako eta atzerriko milaka turista Donostiara joaten dira eguzkia, hondartza, erlaxatu eta oporrak pasatzeko apartamentu baten bila. Hala ere, bisitariak hainbeste desiratzen duten irudi horrek sarritan estaltzen ditu opor- alokairurako soilik erabiltzen diren higiezin kontzentrazio handiak tokiko biztanleengan dituen ondorioak: gentrifikazioa, etxebizitza eskuratzeko zailtasuna, saltokien ordezkapena, espazio publikoaren saturazioa, zarata, etab.

Hiritar baten iritziz, krisia hasi zenetik, bigarren etxebizitzen protagonismoa ahuldu egin da hiriguneetan etxebizitza arrunten erabilera turistikoak, aldi baterakoak edo iraunkorrak, gora egin duten bitartean. Bezeroarentzat apartamentu bat erostek baino gastu txikiagoa suposatzen du, eta maizago oporretarako helmuga aldatzeko aukera ere ematen dio. Gainera, finka horien titular askorentzat, turistak hartzeak diru- sarrera azkarrak lortzea ahalbidetzen du. Joera aldaketa progresibo hori, gainera, Airbnb bezalako alokairu-atarien boomak eta hirira joaten diren turisten gorakadak indartu dute.

5.12. Jabe askok etxebizitza ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasa dira?

Hiriko etxebizitza askoren jabeek merkatu berri honekin dirua “erraz” irabazten zela ikusita, zergatik jarraitu etxebizitzak ohiko eran alokatzen? Horri erantzuna bilatzeko hiriko biztanleei gai honi buruz zer pentsatzen zuten galdetu zitzairen.

Grafikoa 15: *Jabe askok etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasa dira*



Iturria: Autoreak egina.

Hamabigarren grafiko honetan, “Jabe askok etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasa dira” baieztapenaren aurrean hiritarrek duten iritzia jaso da. Grafikoan ikusten den moduan, inkestatuen % 80a ados dago baieztapen honekin. Etxebizitza bat ohiko alokairuaren aurrean alokairu turistikora bideratzea geroz eta etxebizitza jabe gehiagok aukeratzen duten aukera da, errenta handiagoak jasoz. Oporretako alokairuan diru-sarrerak izateko aukera handiagoak ikusten dituzte, maizterren txandakatze handiagatik eta denbora-tarte laburretan egiten duten ordainketagatik.

Bigarren arrazoa hiritarrek diotenez, maizter bat lortzeko azkartasuna da. Gainera, Online plataforma berriak egoteak (Airbnb, adibidez) turista jabearekin harremanetan jartzea errazten du eta baita etxebizitzarako okupatzaile bat azkar aurkitzea ere, batez ere, etxebizitza erdigunean edo hondartza inguruan badago.

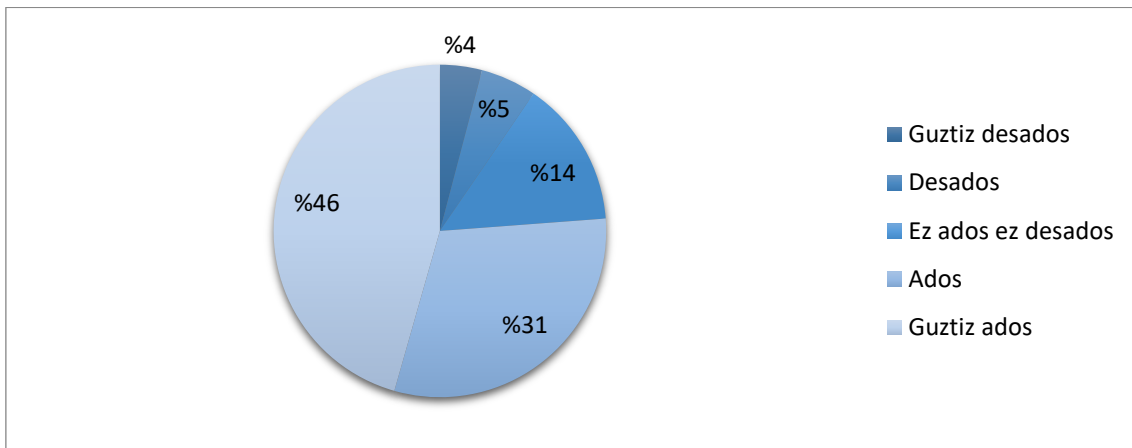
Gero eta eskari handiagoa dagoenez, merkatu hau oso aukera erakargarria da askorentzat. Etxebizitza propio gisa erabiltzen ez diren etxeak; hau da, bigarren egoitzak, oinordetzan hartutako edo inbertsio gisa erositako etxeak izaten dira etxebizitza mota ohikoenak.

Hala eta guztiz ere, etxejabe guztiek ez dute alokairu turistikoa iraupen luzekoa baino nahiago. Izan ere, asko ez badira ere, badira euren etxeak turisten esku jartzeari utzi diotenak ere, esperientzia probatu ostean. Bost arrazoi nagusi daude alokairu arrunta nahiago dutenen esanetan. Gehien errepikatzen dena, dedikazio eta denbora gutxiago eskaini behar dela da, maizterren sarreraren eta irteeraren zain egon beharrik ez dagoelako, ezta hurrengo bidaiariarentzako etxebizitzaren garbiketaren zain ere. Beste lau arrazoiak honako hauek dira: ohiko alokairuak egonkorragoak dira, hau da, denbora luzez diru-sarrerak ziurtatzen dituzte; ez diete auzokoei hainbesteko eragozpenik sortzen; administrazioarekin paper gutxiago egin behar dira eta azkenik, onura fiskalak eskaintzen dituzte.

5.13. Alokairuko etxebizitzen eskaintzak murriztu dira donostiarren iritiz?

Aurreko atalean ikusi dugun bezala, alokairu turistikoak iraupen luzekoak baino nahiago dituzten etxejabeak gutxiengoak izanik, jabe askok etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasatzeak hiritarrentzat ondorio negatibo batzuk ditu. Alokairu arrunten murrizketa izan liteke ondorio horietako bat.

Grafikoa 16: Alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketa



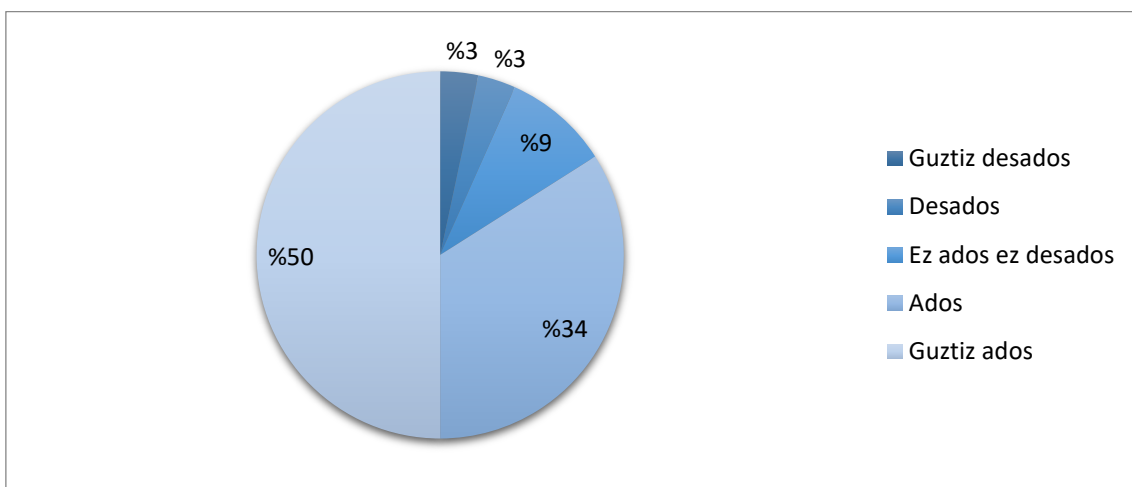
Iturria: Autoreak egina.

Hori horrela, hamahirugarren grafikoan, “alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketa” baieztapenaren gainean jasotako iritziak azaldu dira. Hiritarren % 77a ados edo guztiz ados dago ondorio hori Donostian ugaritzen ari den ideiarekin. Izan ere, lehen esan bezala jabe asko etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistiko bezala eskaintzera pasa dira. Honela, gero eta gutxiago dira etxebizitzak bertakoei alokatzeko eskaintzak.

5.14. Etxebizitzaren prezioak igo egin dira hiritarren iritzi?

Alokatutako etxebizitza batean bizi diren edo bizi nahi duten familiak estutzen ari dira alokairuen prezioengatik.

Grafikoa 17: Etxebizitzaren prezioen igoera



Iturria: Autoreak egina.

Hamalagarren grafiko honetan “etxebizitzen prezioen igoera” esaldiarekin hiritarrek nolako adostasuna duten ikusten da. Inkestatuen % 84a ados edo guztiz ados dago prezioak igo direla esaterako garaian.

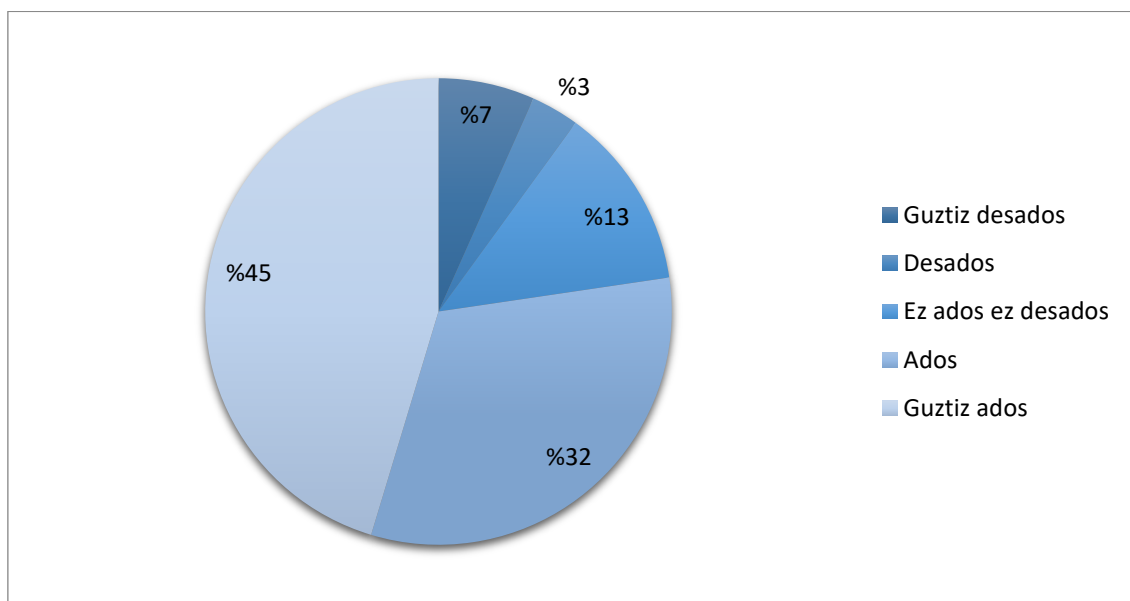
Bi merkatuak, egoiliarrena eta turistikoena, konektatuta daude. Gainera, auzo jakin bateko prezio turistikoek auzo horretako biztanleen alokairuaren prezioan ez ezik, Donostiako gainerako lekuetan ere eragiten du. Beraz, eremu jakin batean aplikatutako edozein politikak "kutsatze" efektua izaten du.

Hiritarrek diotenez, eskaintza murrizten duten politikak aplikatzearen eta eskaria nabarmen handitzearen ondorioz, turismo-ostatuaren prezioak aldatu egin dira. Prezio turistiko altuek eta turistek alokatzeak ekartzen dituen etekinek, legez kanpoko eskaintzak agertzeko pizgarriak sortu ditu eta, ondorioz, baita egoiliarrei prezioak gorantz presionatzea ere. Guzti horregatik, gaur egun aplikatzen ari diren politikekin, turismoa da egoiliarren alokairuaren prezioaren igoeraren eragile nagusietako bat.

5.15. Etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitzak eskuratzea?

Goian aipatutako prezioen igoerak hiritar guztiengan eragina izan arren, gazteengan eragin handia du etxebizitza bat bilatzerako garaian. Baieztapen hau sendotzeko, hiritarrei galdetu zaie “etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitza eskuratzea” esaldiarekin duten adostasuna.

Grafikoa 18: Etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitza eskuratzea



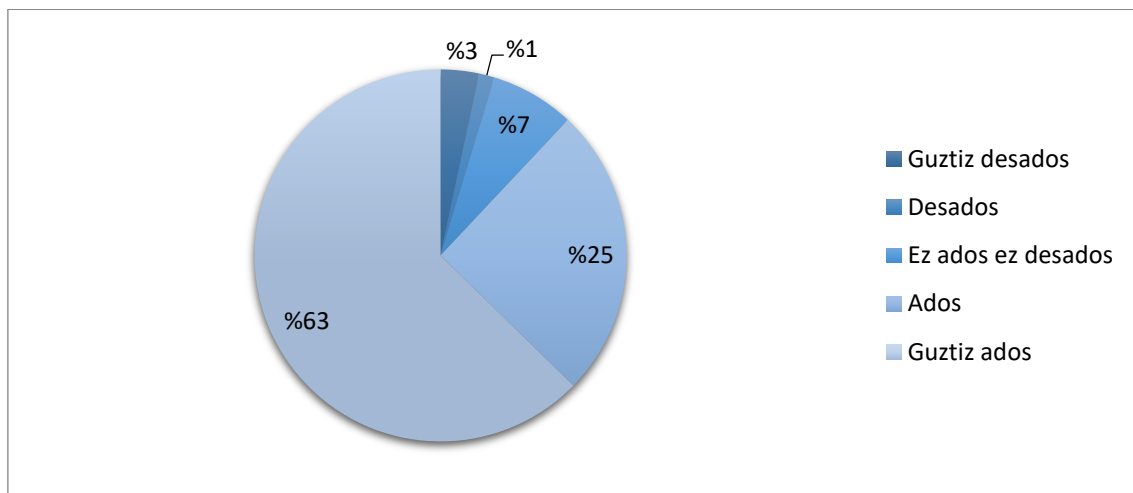
Iturria: Autoreak egina.

Grafiko honetan ikusi daiteke inkestatutako hiritarren % 77a ados edo guztiz ados dagoela baieztapen horrekin. Gazteek etxebizitza eskuratzea da higiezinaren sektorearen erronka nagusietako bat. Sarrera ordaintzeko oztopoak gain (prezioak igo egin direla eta), gazteek beste bi eragozpen ere badituzte. Batetik, lan- eta ekonomia-ziurgabetasuna, enplegu ezegonkorren eta soldata baxuen ondorioz eta hipotekatzeko mesfidantza, lan-ezegonkortasunen ondorio zuzena hau ere.

5.16. Donostiarren iritziz egokia da etxebizitza turistikoak araututa egotea?

Etxebizitza turistikoaren fenomenoak nabarmen hazi dela behatu da oso urte gutxian, eta horrek gai hori arautzera behartu ditu autonomia-erkidegoak. Euskadiko pisu turistikoari buruzko araudia gai konplexua da, baina hiritarrak ados al daude etxebizitza turistikoak araututa egotearekin?

Grafikoa 19: Ondo iruditzen zait etxebizitza turistikoak araututa egotea



Iturria: Autoreak egina.

Hamaseigarren grafiko honetan “ondo iruditzen zait etxebizitza turistikoak araututa egotea” baieztapenaren aurrean herritarrek duten iritzia jaso da. Hiritarren gehiengoa, % 88a, arautzearen alde dago. Izan ere lehen esan bezala, etxebizitzaren alokairu-merkatuaren portaera desorekatuak eta heterogeneoak agerian uzten du etxebizitza-merkatuko prezioen gorakada.

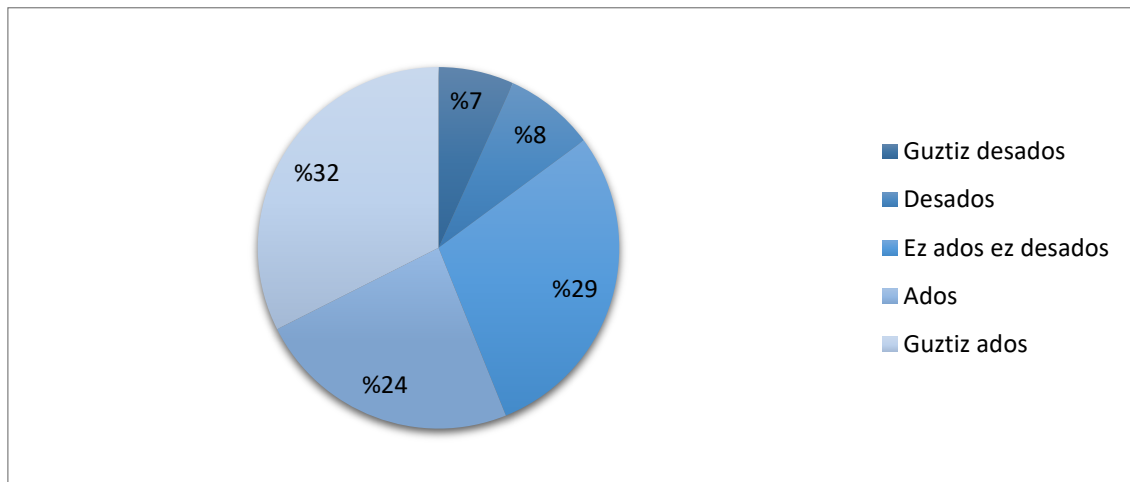
Horren aurrean, autonomia-erkidegoetan erregulazio homogeen bat beharrezko dela diote, non ez den alokairurako murrizketa zorrotzik ezartzen, baldin

eta araudiak jardueraren inguruan ezartzen dituen baldintzak eta errentariak eragin ditzaketen kalteengatik erantzuteko betebeharrak betetzen badituzte.

5.17. Etxebizitza turistikoaren araudia gogortu beharko litzateke?

Dagoen araudia nahikoa ote den ala gogortu beharko litzatekeen jakin nahian, hiritarrei haien iritzia galdetu zitzaion.

Grafikoa 20: Etxebizitza turistikoaren araudia gogortu beharko litzateke



Iturria: Autoreak egina.

Grafiko honetan, “etxebizitza turistikoaren araudia gogortu beharko litzateke” baieztapenaren gainean jasotako iritzia azaldu dira. Inkestatuen % 56a araudia gogortzearekin ados edo guztiz ados dago. Haiek diotenez, zerbitzuaren profesionalizazioari begira, erregularizazio hori etxebizitza turistikoaren sektorea profesionalizatzeko erabili behar da. Edonork ez du kalitatezko eta ondo kudeatutako turismo-ostatu zerbitzua eskaintzeko gaitasunik. Erregularizazio horrek hiria eta bizilagunak babesteko lan egin behar du eta turismoaren irudia hobetzen jarraitu.

Bestalde, bezeroaren konfiantza handitzea litzateke helburuetako bat. Etxebizitza turistikoak izan duen boomaren ondorioz, haren irudia kaltetu ere egin da, prentsan, nahiz albistegietan, turismo-alokairu arazoekin, gatazkekin, ilegaltasunarekin eta antzerako arazoekin. Honen ondorioz, bezero potentzial batzuk beldur dira eta zerbait negatibo gisa ikusten dute. Batez ere, haurrekin bidaiatzen duten familiek ez dute mota honetako alokairuekin konfiantzarik, ostatua zikina egotearen beldur direlako, iruzurra delako, argazkietakoa bezalako izango ez delako, etab. Bezero potentzial horien buruan eratu diren ideiak, batzuek bizi izan dituzten egoeren ondorio eta oihartzun dira.

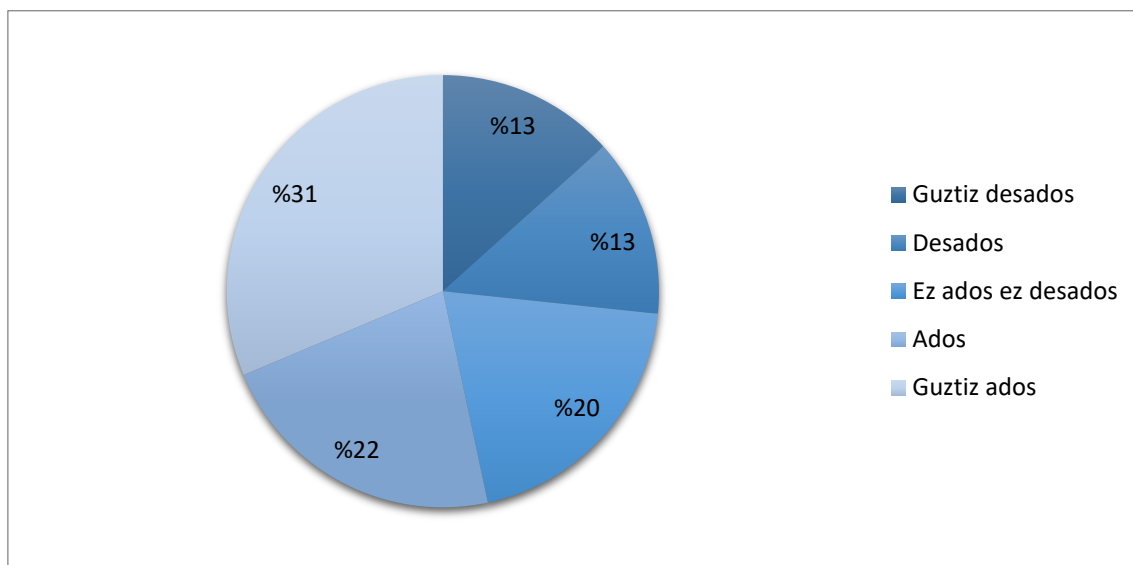
Haiek diotenez, beharrezkoa da sektorea arautu eta profesionalizatzen jarraitzea, bezero horiek hotel baten adinako aukera on gisa ikus ditzaten. Adibidez, 2 edo 3 haur dituen familia bat erakar ditzakeen arrazoiak hotel batek prezio altuagoak erabiltzen dituela eta espazioa murriztuagoa dutela izan daitezke, etxebizitza turistiko batean, berriz, etxe osoa eta erosotasun guztiak dituztelarik. Aurrekontu murriztua duten turisten kasuan ere, sukaldea dutenez, bazkarietan eta afarietan aurrezteko aukera ematen diezaiekete.

Beraz, etxebizitza turistikoen araudia gogortuz gero, sektore profesionalago bat eta mugatuago bat lortuko litzateke, hiritarrekin bizikidetzaz hobetuz eta turistei zerbitzu hobea emanez.

5.18. Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde ala kontra daude hiritarrak?

Bada araudian txertatu daitekeen eta ahoz ahozka dabilen gai bat, turismo-tasa deritzona. Turismo-tasa bidaiariak herrialde edo herri jakin bat bisitatzeko duenean ordaindu behar duen zerga da. Baina ideia ona al da Donostian ezartzea?

Grafikoa 21: Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde nago



Iturria: Autoreak egina.

Hemezortzigarren grafikoan "Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde nago" esaldiarekin hiritarrek duten adostasuna ikus dezakegu. Hiritarren % 53a ados edo guztiz ados dago turismo tasa bat ezartzearekin. Beraz esan dezakegu, inkestak

erdiak baina pixka-bat gehiagok turismo-tasa txertatzea nahi duela Donostian. Tasa turistikoa gobernuek eta udalek aplikatzen dute, turismo-azpiegiturak eta -jarduerak zaintzeko, garatzeko eta sustatzeko funts bat izateko. Beraz alde horretatik, zerga hori modu positiboan irauli behar da, bai bidaiariari berari dagokionez eta baita lurraldeari dagokionean ere.

Desadostasun asko ere bada hiritarren artean, ordea, gehienbat, zerbitzu hori ematen dutenen artean. Udalerrian turismo-tasa bat ezartzeak hotelei kalte egiten die, ez baita tasaz hitz egiten, zerga berri batez baizik. Erregresiboa ez ezik, "bidegabea" ere badela esan dute, lehenik eta behin, ez dagoelako modurik lan-bidaian datozen bezeroak, senide bat edo ospitaleratutako gaixo bat bisitatzeko datozenak ala plazer hutsagatik datozenak bereizteko; eta, bigarrenik, hotelak zerga biltzaile bihurtzen direlako, turismoaren onuradun diren gainerakoak salbuetsita geratzen diren bitartean.

6. TURISMOAREN ERAGINA

Euskadin erabilera turistikoko etxebizitzen ugaritzea gai eztabaidagarria bihurtzen ari da, batez ere jarduera turistikoa handia duten hirietan. Interneteko plataformak (AirBnB buru dutela) ostatu-eskaintza horren hedapena sustatzen ari dira.

Hasiera batean ondorio positiboak izateaz gain (etxebizitzen jabeentzako errentak sortzea eta ostatu turistikorako gaitasuna handitzea), ugaltze horrek nahi ez diren ondorioak izan ditzake egoiliarren hiriko bizi-kalitatean, eta eragin negatiboak izan ditzake bizitegi-alkairuaren merkatuan.

Ildo horretan, euskal administrazioak (bai Eusko Jaurlaritzan, bai Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailean, bai eragindako udaletan) jarduera antolatzeke neurriak hartzen saiatzen ari dira. Alde batetik, etxebizitza horiei alta eman behar zaie Turismo Sailaren Erregistroan (Turismoaren Euskal Legean ezarritakoaren arabera).

Bestalde, udalak ordenantza berriak garatzen edo daudenak egokitzen ari dira, jarduera horiek arautzeko eta sortutako arazoei aurre egiteko (Etxebizitzako behatokia, 2019).

6.1. Opor-alkairuaren kontzeptua

Oporretako alokairuko etxebizitzetan ostatu hartzea ohiko ostatuaren alternatiba bat da. Etxebizitza partikularrak edo horien zati bat (logelak alokatzearen kasuan) turismo-merkatuan sartzean datza; hau da, bisitariei etxebizitza alokatzea diru kantitate baten truke eta egun kopuru murriztu baterako.

Elkarlaneko plataformek, turismoaren esparruan, turismo-ostatu emateko modu berri bat hurbildu diote azken kontsumitzaileari, nahiz eta hori aspalditik existitzen den, baina plataforma hauek zabaldu egin dute. Horiek turista-talde jakin batentzako ostatu erakargarriak eskaintzen dituzte, prezioa, taldeentzako ostatu hartzeko aukera, beste abantaila askoren artean, ostatu turistikoa tradizionalen aldean.

Gainera, eskaintzaileak eta eskatzaileak harremanetan jartzeko nahiz merkaturatzeko aukera ematen dute teknologia berriek eta erraztasun horren ondorioz ere kontsumitzaileentzako ostatu erabilgarrien eskaintza handitu da. Ohiko ostatuaren alternatiba hori krisi garaian sortutako elkarlaneko ekonomiaren kontzeptuarekin batera hedatzen da, non jabeek aukera izan zuten beren etxeak edo logelak alokatzen hasteko, diru-sarrerara gehigarri bat lortzeko.

Jarduera ekonomiko hori egin ahal izateko, beharrezkoa da Donostiako Udalaren baimena lortzea. Horrela, turismo-erabilerarako etxebizitza pribatuen eskaintzaren zati bat kontrolatu nahi da, eta, horrela, etxebizitza horietako asko alokairuaren barne-merkatutik ateratzea saihestu nahi da, egoiliarren alokairu-prezioa handituz.

Turismoaren sektorea Espainiako BPGren % 11 da gutxi gorabehera, eta, beraz, logikoa denez, oporretako alokairuaren eta apartamentu turistikoen hazkundeak eragina du ekonomian. Eragin hori positiboa da, baldin eta mota horretako ostatu turistikoak arautzen dituen araudia betez egiten bada. Beraz, inpaktua negatiboa da legez kontra egiten denean, ezkutuko ekonomiaren esparruan; izan ere, sortzen dituzten errentak ez dira zergapetzen eta, ondorioz, ez dute eraginik diru-sarrera publikoetan, geroago ongizate-estatuaren ondasun eta zerbitzu publiko bihurtzen baitira (Álamo Cerrillo, 2017).

6.2. Opor-aloairuaren eta denboraldi luzeko aloairuaren arteko konparaketa

Luze espekulatzen da aloairu-mota batek beste baten gainean dituen abantailei buruz. Bereziki, behin baino gehiagotan nabarmendu dira jasan beharreko karga fiskalak, aukeratzen den aloairu-motaren arabera.

Denboraldi luzeko aloairuek segurtasuna eta egonkortasuna eskaintzen dute opor-aloairuen aurrean. Hala ere, azken horien mozkina nabarmen aldatzen da epe laburrean lehenengoen alderatuz.

6.2.1. Denboraldi luzerako aloairuak

Aloairu tradizionalak nagusitzen jarraitzen du, aloairu-eredu egokiena erabakitzerakoan. Bizitegi-aloairuak, besteak beste, finantza-egonkortasuna ematen baitio jabeari.

Honen haritik, aukera onuragarriena da zerga-beherapenei eta kudeaketa-gastuei dagokionez. Denboraldi luzeko aloairuari etekina ateratzen zaio aloairuaren jardueratik eratorritako gastuak (elektrizitatea, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, etab.) Ogasunaren aurrean kenkariak direlako. Kalkuluen arabera, kostu eratorrien % 21etik % 25era bitarteko tarte izango da gutxi gorabehera. Beraz, abantailak izango ditu oporretako etxebizitzengan betiere partikular batek kudeatzen baditu.

Bere kudeaketari dagokionez, lasaitasuna eskaintzen du; izan ere, bizitegi-aloairuak ez dakar inolako zaintza jarraipenik, soilik etxebizitzari lotutako kalteak direla-eta bere kargu hartu behar dituenak.

Hala ere, etxebizitza batean inbertitzea bizitegi-aloairura bideratzeko, arriskuak ere baditu. Epe luzera errentagarritasun hobe hori daitekeen arren, kasu askotan agertzen dira desadostasunak jabearen eta maizterraren artean (arazoak hileko ordainketekin, etxebizitzaren kalteak, alderdien arteko desadostasunak, etab.) (Serrano del Rey, 2017).

6.2.2. Oporretako alokairuak

Lehen esan bezala, oporren alokairua joera gisa nagusitu da azken urteotan. Hau da, oporretako etxebizitza errealitate bat da duela urte batzuetatik hona pixkanaka-pixkanaka nagusitzen ari den Espainiako turismo-merkatuan. Turismo-ostatuaren eredu hori alokairu mota bat da, eta, pixkanaka-pixkanaka, Espainiako geografia osoan zehar horretarako ezarrita dauden arauak bete behar ditu.

Abantailei dagokienez, oporren alokairura bideratzeko etxebizitza batean inbertitzeak inbertsioa epe laburrean berreskuratzea ekar dezake. Hala ere, baldintza ugariren mende dago: kokapena, behin-behinekotasuna, baldintza geografikoak, etab.

Gainera, etxebizitza ustiatzen duena jabea bada eta kudeaketa guztiaz arduratzen bada, errenta-aitorpenean jarduera horri lotutako gastuak ken ditzake, egoitza-alokairu batek bezala. Hala ere, egoera hori aldatu egiten da enpresa kudeatzaile bat kontratatzen bada.

Kudeaketa-zerbitzuak kontratatuz gero (check in eta check out, garbiketa, erreserbak, giltzak ematea, etab.), opor-alokairuaren diru-sarrerak % 15etik % 25era murriztu daitezke.

Beste desabantaila batzuen artean, etxebizitza horien behin-behinekotasuna oso lotuta dago jabetzaren inguruko beste aldagai batzuekin. Alokairu turistiko batekin errentagarritasun optimoa lortzeko, beharrezkoa da etxebizitza gutxienez gau batzuetan okupatuta egotea, eta hori ez da beti posible izaten.

Horregatik, opor-alokairua jarri nahi bada, beti komeni da arretaz aztertzea etxebizitzak ostatu turistiko gisa eskaintzen dituen aukeren inguruko faktoreak eta besteak beste, urtean zehar hainbat denboralditarako moldaeraztasuna sustatzea (Serrano del Rey, 2017).

6.2.3. Jabearen erabakia

Jabeak aukeraketa egiterako garaian, erabaki egokiena etxebizitzari eta bere egoera pertsonalari buruzko hainbat faktoreren arabera izango da. Bi kasuetan etxebizitza baten alokairua bada ere, erabiltzaile motaren ezaugarriak erabat ezberdinak dira.

Hiri- edo landa-eremuetako etxebizitza-merkatuaren beharrizan desberdinak asetzen dituzten bi aukera dira, baina erabiltzen duten ondasun oinarria berbera da. Higiezinaren egoera, kokapen geografikoa, autonomia-erkidegoko turismo-ostatuaren erregulazioa eta abar oso kontuan hartu beharreko faktoreak dira. Honen harremanean, baita erabilgarritasuna ere. Gainera, oporretako ostatu batek behar duen eskakizunetarako nahikoa denbora eduki behar da, kudeaketa-lanez ardura daitekeen norbait eta noski, diru-sarreraren kantitateak bideratutako esfortzu, denbora eta dedikazioa konpentsatu beharko du.

Hartutako erabakiaren ondorioz, diru-sarrerak nabarmen alda daitezke, eta beraz, komeni da egoera bakoitza modu berezian aztertzea (Serrano del Rey, 2017).

6.2.4. Opor-alkairu eta egoitza-alkairuko etxebizitzen eskaintzaren azterketa konparatiboa Euskadin

Bi alokairu-merkatuen eskaintza alderatzeko Euskadiko datuak erabiliko dira. 3.143 etxebizitza daude oporretarako eskaintzan (2.815 erregistratu dira), eta 24.121 ohiko alokairurakoan.

Lehenik eta behin, nabarmendu behar da etxebizitza turistikoaren eskaintza handiena Gipuzkoan dagoela (erregistratutako eskaintzaren % 67), baina ohiko alokairurako etxebizitza erabilgarri gehienak Bizkaian daudela (guztizkoaren % 59) (Etxebizitzako behatokia, 2019).

Taula 3: Etxebizitza turistikoak (erregistratutakoak eta iragarritakoak) eta ohiko alokairuko etxebizitzak Euskadin, lurralde historikoen arabera

	Turismo Enpresen eta Jardueren Erregistroko etxebizitzak (1)		Airbnb-n iragarritako etxebizitzak (2)		2018ko ohiko alokairurako eskaintako etxebizitzak (3)	
	Etxebizitzak	%	Etxebizitzak	%	Etxebizitzak	%
Araba	108	3,8	254	8,1	1.713	7,1
Bizkaia	824	29,3	1.127	35,9	14.207	58,9
Gipuzkoa	1.883	66,9	1.762	56,0	8.201	34,0
GUZTIRA EUSKADIN	2.815	100,0	3.143	100,0	24.121	100,0

Oharra: (1) 2019ko ekaineko datuak, (2) 2019ko maiatzeko datuak eta (3) 2018ko datuak.

Iturria: Airbnb eta Idealista, Etxebizitzako Behatokia, 2019.

Etxebizitza turistikoaren ratioa kontuan hartuta, ohiko alokairuko eskaintzan dauden etxebizitzei dagokienez, EAEn (Euskal Autonomia Erkidegoan), ohiko bizitegi-alkairurako eskaintako 100 etxebizitzako 13 etxebizitza turistiko eskaintzen dira. Lurraldeen araberako aldeak deigarriak dira; izan ere, ratio hori 21,5era igo da Gipuzkoan, eta 14,8ra Araban; Bizkaian, berriz, nabarmen jaitsi da, 7,9 izanik.

Urte osoko eskaintza osoaren daturik ez badugu ere, udalerriz udalerriz bizitegi-alkairuan, eskura ditugun datuekin ondoriozta daiteke ratio horiek handiagoak direla kostaldeko udalerriz turistikoetan, turismo-erabilerarako etxebizitzen eskaintza handiagoa baita (Etxebizitzako behatokia, 2019).

6.3. Opor-alkairuen eskariaren analisia

Atal honetan, opor-alkairuaren Donostiako eskariaren analisia egingo da, lehenengo, Airbnb-ren eskaintza aztertuz eta ondoren, Donostiako etxebizitza turistikoen erroldan erregistratutako etxebizitzak analizatuko dira.

6.3.1. Airbnb-ren eskaintza Donostian

Airbnb 2008an sortu zen, etxean leku librea zuten bi diseinatzailek ostatu hartzeko leku baten bila zebiltzan hiru bidaiariren eskura jartzea erabaki zutenean. Gaur egun, milioika anfitrioi eta bidaiarik Airbnb-n doako kontu bat irekitzea erabakitzen dute, euren ostatuak iragartzeko eta munduko edozein lekutan egonaldi bakarrak erreserbatzeko. Gainera, Airbnb-ren zerbitzuak konfiantzazkoak izateko, eta modu erraz, atsegin eta seguruan partekatzen laguntzeko diseinatuta daude. Horrez gain, konfiantzako plataforma bat dute ordainketak jaulki eta jasotzeko (Airbnb, 2019).

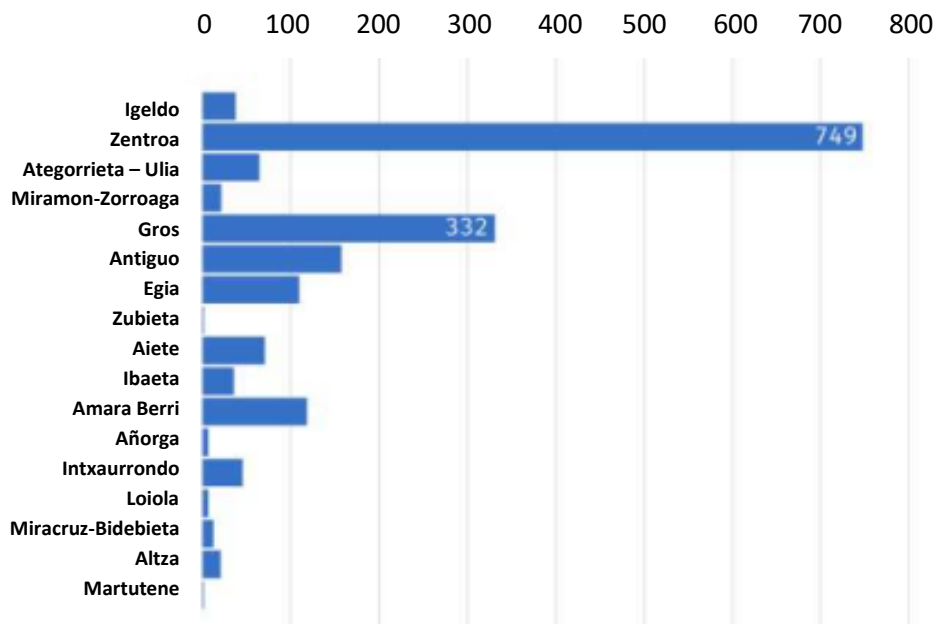
Montera34k 2017an argitaratutako datuen arabera, Airbnb-ren Donostiako eskaintza 1.829 ostatuen iragarkiek osatzen dute. Horietatik 1.346 etxebizitza osoak dira (% 74), 475 gela pribatuak (% 26) eta 8 gela partekatuak. Aipatutakoaren arabera, 7.349 ostatu-plaza zeuden guztira 2017ko apirileko datuei erreparatur.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Turismoaren arabera, Merkataritza eta Kontsumo Saila, Donostian erabilera turistikoko 854 etxebizitza zeuden lizentziatuta edo erregistratuta 2017ko uztailan, Airbnb-ren webgunean argitaratutakoak baino kopuru txikiagoa.

Aurreko datuak alderatuz, nabarmentzekoa da Donostia dela, argi eta garbi, Airbnb-ren iragarki gehien dituen EAE mailako hiria. Zehazki, Airbnb-k Euskadin duen eraginari buruzko txostenaren arabera, EAEko Airbnb-ko iragarkien % 40 baino gehiago Donostian daude kokatuta, Bilbon % 16 eta Gasteizen % 4 baino gehiago.

Jarraian, Airbnb-ren iragarkiak Gipuzkoako hiriburuko auzo nabarmenenak aztertu dira. Donostiako 1.829 iragarkietatik, gehienak Zentroan (749 iragarki, guztien % 40) eta Grosen (332 iragarki, ia % 20) biltzen dira (Donostiako udala, 2019).

Grafikoa 22: Airbnb-ren iragarki kopurua Donostian, auzoka, 2017. urtean



Iturria: Airbnb, Montera34 eta Donostiako udala, 2017.

Horrenbestez, eta iragarritako 1.346 pisu edo etxebizitza osoei dagokienez, eskuragarri dauden datuek erakusten dute pisu turistiko osoen % 46 zentroan daudela, % 17 inguru Grosen eta % 10 baino apur bat gutxiago Antiguon.

Azkenik, Airbnb-n iragarritako pisu turistiko osoen prezioei dagokienez, Donostian plaza bakoitzeko batez besteko prezioa 34,8 eurokoa da (pertsonako eta eguneko). Zonaldeka, prezio altuenak badian (Zentroa eta Antiguu), San Martin kalearen inguruan (Zentroa) eta Urumea parean (Amara) daude. Ereku horietatik haratago, batez besteko prezio altua duten eremuak ere badaude, baina horietan iragarkien guztizko kopurua txikia da eta, beraz, baliteke prezioak eremu osoaren adierazgarri ez izatea (Donostiako udala, 2019).

Taulara 4: Airbnb-en iragarritako Donostiako pisu turistikoetako prezioak plazako, auzoka, 2017

Prezioa/Eguna	Media (€)	Minimo (€)	Maximo (€)
MIRAMON - ZORROAGA	37,3	7,5	62,5
ZENTROA	37,0	6,0	269,5
IGELDO	36,7	15,0	73,1
EGIA	36,5	13,3	134,8
AIETE	36,1	7,8	162,3
GROS	34,7	9,8	184,5
AMARA BERRI	33,2	11,0	106,3
LOIOLA	31,6	12,0	45,5
ANTIGUO	31,5	9,2	102,3

ATEGORRIETA - ULIA	28,3	6,9	67,5
INTXAURRONDO	27,8	9,0	83,3
ZUBIETA	27,5	27,5	27,5
IBAETA	27,1	9,8	115,0
AÑORGA	24,7	0,0	50,0
ALTZA	20,6	15,0	30,0
MIRACRUZ - BIDEBIETA	18,5	12,0	30,0
MARTUTENE	17,5	17,5	17,5
GUZTIRA	34,8	0,0	269,5

Iturria: Airbnb, Montera34 eta Donostiako udala, 2017.

6.3.2. Donostiako etxebizitza turistikoaren erroldan erregistratutako etxebizitzak

Donostiako Udalak indarrean dagoen araudiaren arabera dagokion lizentzia duten erabilera turistikoko etxebizitzetako buruzko datuak argitaratzen ditu. Zehazki, 2018ko irailean eskuragarri dauden datuen arabera, Donostian erabilera turistikoko 1.289 etxebizitza identifikatu dira; kopuru horrek 1.163 etxebizitza oso (guztizkoaren % 90) eta 126 gela hartzen ditu. Etxebizitza horien guztien artean, 686 etxebizitza eta logela jada behar bezala inskribatuta daude Udalaren Etxebizitza Turistikoen Erregistroan (% 53,2) eta 603 izapidetze-prozesuan daude (% 46,8). Bestalde, aipatu behar da 2018an 124 etxebizitzak utzi dutela jarduera turistikoa eta 180 etxebizitzak jarduerari amaiera eman diotela.

Datuak auzoka aztertuta, eskuragarri dagoen informazioaren arabera, Udalean erregistratutako erabilera turistikoko etxebizitza gehienak Zentroko (595) eta Groseko (326) auzoen artean banatzen dira; beraz, bi auzoek udalerriko erabilera turistikoko etxebizitza guztien % 71,5 biltzen dute (logelak eta etxebizitza osoak barne). Antiguoa auzoak ere etxebizitza kopuru handia du (108) eta jarraiki Amara Berri auzoa (90).

Auzoka egindako turismo-erabilerako lizentziaren izapidetze-egoera kontuan hartuz gero, adierazi behar da zentroan 247 etxebizitza daudela lizentzia izapidetze prozesuan eta Grosen, berriz, 165 2018ko iraileko datuei erreparatu.

Azkenik, garrantzitsua da kontuan hartzea erabilera turistikoko etxebizitzek zer pisu duten auzo bakoitzeko etxebizitzaren guztizkoarekiko. Ratio altuena Zentroko eta Groseko auzoetan dago, lehen aipatutako datu guztiekin bat etorritik. Zehazki, Zentroan erabilera turistikoko 4,29 etxebizitza daude 100 etxebizitzako. Ratio hori puntu batean murriztu da Grosen, erabilera turistikoko 3,24 etxebizitza daudelarik 100 etxebizitzako. Hirugarrenik, Antiguon erabilera turistikoko 1,44 etxebizitza daude 100 etxebizitzako, eta azkenik Igeldo laugarren azaltzen da (1,41 etxebizitza) (Donostiako udala, 2019).

6.4. Opor-alkairuaren ondorioak

Ondorengo atal honetan, opor-alkairuen alde on eta alde txarrak ikertuko dira. Alde batetik, bidaiarientzat eta beste aldetik, kanpoko-eraginek ekarritakoak. Horrez gain, hotel-sektoreen eta etxebizitza turistikoen arteko lehia desleialaren benetakotasuna aztertuko da.

6.4.1. Bidaiariarentzako alde onak eta txarrak

Oporretako alokairuko etxebizitzetan ostatu hartzen duten turisten kopurua gero eta handiagoa izatea ez da kasualitatea, bidaiariek ostatu tradizionalaren aldean abantailak aurkitzen dituzte, eta ostatu mota berri horren alde egiten dute. Jarraian, bidaiariak alokairuko etxebizitza batean oporrak erreserbatuz aurki ditzakeen abantailak batzuk azalduko dira:

Prezioari dagokionez, batez besteko prezioa hotelena baino baxuagoa izan ohi da; izan ere, partikular batentzako apartamentu bat mantentzea hotel-establezimendu batek dakarren mantentzea baino askoz merkeagoa da. Horrela, partikularrek tarifa merkeagoak eskaini ahal dituzte, eta malgutasun handiagoa dute prezioa beren beharren arabera egokitzeko eta bezeroei deskontuak eskaintzeko. Prezioen arteko diferentzia horrek pertsona gehiagorentzat eskuragarri egiten du.

Horrez gain, aipatutako ezaugarrietako alokairuek bisitariekiko gertutasuna ahalbidetzen du, harreman pertsonala eta zuzena positiboki baloratzen dira. Erreserba egiten den unetik, zuzenean hitz egin daiteke apartamentuko anfitrioiarekin, eta hark aholkuak eman diezazkioke arlo ugariaren inguruan (apartamentura nola iritsi, eremu eta jardueri buruzko azalpenak eta informazio zehatza jasotzea eskatu, etab.) Erabiltzaileei ere malgutasuna ematen die, jabeekin adostu baitaitezke iristeko eta irteteko ordutegiak.

Espazioari erreparatuz, familiarekin, bikotekidearekin edo lagunekin bidaiatuz gero, garrantzitsua da lekua izatea eta hainbat gela izateak erosoago sentitzen laguntzen du. Gainera, sukaldearen guztizko erabilerak askatasuna ematen du bai menuan eta baita ordutegietan ere. Apartamentuak hoteleko ohiko gelak baino askoz zabalagoak eta handiagoak izaten dira. Hori erabakigarria izaten da egonaldi luzeetara zuzendutako bidaiarientzat.

Gainera, ekipamendua izatearen abantaila ere badu, etxebizitzek tresnak eta etxetresna elektrikoak dituzte. Ontzi-garbigailua, garbigailua edo hozkailu handi bat bezalako. erraztasunak aurki daitezke. Faktore hori erabakigarria da pertsona-taldeentzako ostatua aukeratzeko orduan.

Bestalde, erabakitzaileak erreserba ez egitera erakar dezaketen eragozpenak ere badaude, hona hemen horietako batzuk:

Erreserba egitean bisitariak bilatzen duen segurtasun eta berme mailaren kalitatea murriztu daiteke, erreserba egiteko moduaren eta tokiaren arabera, bezeroek segurtasuna gal dezakete, baita erreklamazioak egiteko eskubidea ere.

Tratu ez-profesionala, hotel bateko langileak bezeroen beharrak asetzeko prestatutako pertsonak dira, honek exijitzen duen formakuntzarekin eta etxebizitzak eskaintzen dituzten partikularrek, berriz, ez dute jakingo bezeroak nola tratatu. Gainera, harremanetarako pertsona bat prest egon behar den arren, turistak modu independentean hartzen du ostatu. Baloratu egin behar da establezimenduan harrera edo arretarik ez goatea garrantzitsua den eta zenbateraino.

Garbiketa-zerbitzu eta ardurari dagokionez, etxebizitza garbi entregatzen da, baina orokorrean, egonaldian ez da zerbitzu hori eskaintzen. Hotel-ostatu batean gela-zerbitzu bat eskaintzen da, eta horri esker egunero izara eta eskuoihal garbiak aurki daitezke; aldiz, oporren alokairuko apartamentuetan ez dugu garbiketa-zerbitzu hori aurkitzen. Bidaiarien ardura da irteerako apartamentua aurkitu bezala uztea.

Matxurak gerta daitezke etxebizitzaren barruan. Kasurik onenean, azkar konpontzen da matxura, ondorio gehiagorik gabe. Baina gerta daiteke beste etxebizitza batera aldatu behar izatea. Etxebizitza bakarrak direnez, aldaketa hori baliokidea izango da, baina ezingo da inoiz berdina izan.

Azkenik, pribatutasuna eta intimitatea, batez ere, partekatutako logela edo apartamentu bat alokatzeari egiten dio erreferentzia. Aipatutako honek, hoteleko logela eta opor-etxebizitza baliokidetzat dituelarik, pribatutasun maila altua mantentzen du. Alabaina, egonaldia partekatu beharrak intimitate gutxiagotzen du, bidaiariak hori onartzen duelarik.

6.4.2. Kanpo-eragin positiboak

Elkarlaneko ekonomiaren merkatu berri horren hazkunde azkarrak eta partikularren arteko opor-aloairuak, ondorio ugari eragin ditu bai merkatu hori egiten den helmugetako biztanleentzat, bai erabiltzaileentzat eta baita enpresa lehiakideentzat ere. Baina, ondorio negatiboak eragiteaz gain, jarraian aztertuko ditugunak bezalako ondorio positiboak ere aurkitu dira.

P2P (Peer-to-peer) turismoa 2008. urteaz geroztik hasi zen aktibo Espainian. Urte hartan, krisi ekonomiko handi batean murgilduta zegoen, horrekin batera, etxebizitza hutsen soberakin handia zegoen. Krisiari aurre egiten laguntzeko etxebizitza huts horiek alokatzeari ekin zioten eta beste partikular batzuek, ordea, aurreztu ahal izan zuten, beti ohituta egon ez den beste turismo-mota bat aukeratuz. Alokairuari esker, partikularrek turismoaren aberastasuna eskuratu ahal izan dute; izan ere, aberastasun horren onura nabarmena jasotzen zuten hotelek.

Oporren alokairutik datozen diru-sarrerak alokairu tradizionaletik datozenak baino askoz handiagoak dira. Gainera, gero eta kezka handiagoa dago jabeen artean alokairuaren errentak ez ordaintzeagatik. Hori dela eta, jabe asko animatu dira beren etxebizitza oporretarako alokatzera, horrela ez baitago ez ordaintzeko arriskurik.

Alokairu hauek alde zuzenetik ordaintzen dira, bidaiaria etxebizitzara sartu zuzenetik, eta, beraz, ez da inolako arriskurik sortzen.

Horrez gain, kontrakoa pentsatu ohi den arren, etxebizitza iraupen luzeko alokairuan baino gehiago zaintzen da opor-aloairuan. Bada, etxebizitza zaintzea kontrolatuago dago oporaldiko alokairuetan; izan ere, etengabe ari dira etxebizitzaren egoera kontrolatzen. Epe luzeko alokairuek konponketa eta konponketa garestiagoak eskatzen dituzte. Gainera, opor-aloairuetara ez da zertan edonor sartu, ostalariaren aukeraketa egin dezakezu, zure irizpideetan oinarrituta: adin-iragazkiak, maskotak, familiak, bikoteak... (Flatguest, 2017).

Horrez gain, beste kanpo-eragin positibotzat hartu daiteke, plataforma digitalen agerpena. Turismo-ostatu-zerbitzuen sustapenera ezin hobeto egokitu dena eta aukera eman duena negozio-eredu alternatibo bat finkatzeko. Eredu horretan, gutxiegi erabiltzen diren etxebizitzak eskaintzen dituzten partikular berri askok, merkatuan sartzeko aukera izan dute. Honetan, azkar eta erraz onartzeko moduko sarrera-kostuekin, eta hedapen eta eragin handia izan dute epe laburrean.

Sartzeko eta irteteko erraztasun horrek aukera ematen du, halaber, eskaintza eta eskaria hobeto egokitzeko, eskari-mailetara erraz egokituz (ekitaldi handietan, zubietan eta abarretan gertatzen den bezala), eta eskaria txikia denean erretiratzeko, hotel-azpiegituretan inbertsio handirik egin behar izan gabe.

Partikularrak plataformen bidez sartzeko ahalbidetu duten gako nagusiak honako hauek izan dira:

- 1- Transakzio-kostuak murriztea, informazioaren teknologien abantailei eta ordaintzeko bitarteko elektronikoen seguruaren eskuragarritasunari esker.
- 2- Informazioaren asimetriak murriztu dira, ondasun eta zerbitzuei, operadorei eta erabiltzailei buruzko informazioaren eskuragarritasunari, hedapenari (kualitatiboari eta kuantitatiboari) eta erabilgarritasunari esker, eta, ondorioz, horiek gainditzeko arau-xedapenek garrantzia galdu dute.

Ildo horretan, erabakigarria izan da plataformek konfiantza emateko duten gaitasuna, eskaintzaileen eta erabiltzaileen seinaleztapen- eta ospe-sistemei esker. Gertaera horrek eta kritika onak izatearen garrantziak pizgarriak ere eragin ditu kalitatezko zerbitzua emateko eta erabiltzaileen lehentasun eta beharrei hobeto erantzuteko (Lehiaren Euskal Agintaritzak, 2018).

6.4.3. Kanpo-eragin negatiboak

Opor-aloairuko etxebizitzetako turismoak eta elkarlaneko ekonomiek lehia asko handitu dute hainbat merkatutan. Oporretako aloairuko bizitokietako turismoa hotel-merkatuaren lehiakide sendoa da, eta ohiko ostatu-sistemari alternatibak eskaintzen dizkio. Hotel-eskaintza handiari aurre egiten dioten opor-aloairuko etxebizitzak hazkunde handiak ez du eraginik izan hotel-merkatuan, eta borroka piztu du turismoaren sektorean. Turismoaren sektoreak, sartzeko oztopo handiak dituen arren,

elkarlaneko turismoaren modalitate berri honek sektorean sartzea lortu du, eta indartsu gainera. Turismo-merkatua sartzeko erabili duen indar hori ez zaio batere gustatu hotel-sektoreari, sentitzen baitu ez dela bere baldintzekin lehiatzen ari, eta, beraz, baldintzak murrizten ari direla. Beraiek uste dutenez, hotel-sektorearen erregularizazioa askoz ere gogorragoa da.

Oporretako alokairua erregularizatzea eskatzen da. Nahiz eta hotel askok uste duten negozio hori ez dagoela araututa, oporren alokairuaren sektoreak web-plataformen bidez merkaturatzen dira, eta horiek bai araututa daude beren jardura arautzen duten merkataritza elektronikoaren zuzentarauen arabera.

Hala ere, Hotelen sektoreak ez dio leialtasunik erakusten elkarlaneko ekonomiaren modu berri honi, baizik eta gizarteari eragin diezaioketen hainbat arazo aipatzen ditu. Hala nola pertsonen kontrolik gabeko trafikoa, ezkutuko ekonomia handitzea, legez kanpoko lanak; auzo-erkidegoetako arazoak eta helmuga turistikoaren gehiegizko ustiapena edo turisten babes falta.

Turismo-alokairuak protagonismo etengabea du azken hilabeteetan. Hotel-sektoreak kritikatu egiten du lehia desleialtzat jotzen duelako; bizitegi-alokairuak, berriz, etxebizitza-eskaintzarik ezaren eta, ondorioz, errentaren prezioen igoeraren erantzukizuna adierazten du. Gainera, alokairu horretan jarri du arreta Ogasunak, etxebizitza turistikoaren jabeek ezkutuko ekonomian jardun ez dezaten. Egoera gehiago zailtzen da etxebizitzaren alokairu turistikoari mugak jartzen dizkieten araudi autonomikoen garapenarekin. Egoera horren aurrean, legegileak jabeen interesaren (higiezinaren errentagarritasun ekonomikoa lortzeko interesaren) eta gainerako bizilagunen eskubideen errespetuaren arteko oreka aurkitzeko beharra planteatzen du. Gainera, gomendatzen du gida bat egitea partikularrei jakinarazteko zer zerga-betebehar dituzten turismo-alokairuaren jarduerari dagokionez (E. Esparza, 2018).

6.4.4. Lehia desleiala

2012-2015 aldirako Turismoko Plan Nazional Integralak aitortzen du fenomeno hori, baina ez du adierazten ostatu pribatuaren gehikuntzak lehia desleialeko egoerak ekar ditzakeela eta Espainiako helmuga turistikoaren nazioarteko kalitateari eta lehiakortasunari kalte egin diezaiokeela.

Ildo beretik, lehen aipatu dudan moduan hotel-sektoreak lehia desleialtzat jotzen du etxebizitza turistikoa, ezberdintasun asko baitaude bien artean, batez ere lan-arloan, hotel-hitzarmena oso zorrotza baita; segurtasun-arloan, hoteletan ostatu hartzen duten ostalariak, Estatuko Segurtasun Indar eta Kidegoei jakinarazi behar dietelako;

eta higiene- eta osasun-arloan, hotelek oso araudi eta kontrol zorrotzak bete behar dituztelako.

Hamarkadetan zehar etxebizitza partikularren alokairua hotelek edo apartamentu turistikoek gidatutako merkatu batean integratu zen arazo handirik gabe. Hala ere, eskariaren hazkunde berriak polemika handiak piztu dituela dirudi. Kexa gehienak turismo-araudia ez betetzearekin eta zergak ez ordaintzearekin lotuta daude (Javier Placente, 2013).

Nire ustetan, ezin dugu esan lehia desleiala denik. Oporretako alokairuko etxebizitzetan ostatu hartzea erabakitzen duen erabiltzaile-mota ez da hoteletan ostatu hartzea erabakitzen duenaren berdina. Hotel tradizionalak ez dute produktu bera eskaintzen; aitzitik, oporren alokairua turismo mota berri bat da, sektoreak zabaldu egiten duena, eta zerbitzu berak eskaintzen ez dituzenez, ezin dute erregularizazio bera izan. Opor-alokairu etxebizitzetan ostatu hartzea erabakitzen duten erabiltzaileek ez dituzte zerbitzu berberak espero, adibidez, beren logela egunero garbitzea, hauek nahiago dute esperientzia autonomoagoa eta independenteagoa izatea. Gainera, opor-alokairuko etxebizitzen banaketa geografikoa hotel-banaketa geografikoa baino askoz zabalagoa eta orekatuagoa da, eta, beraz, ez dute beti partekatzen kokapen geografikoa.

6.5. Inpaktu sozial eta ekonomikoak

Oporretako alokairuko etxebizitzetako turismoaren ondorioak aztertu ondoren, Donostian eragiten dituen ondorio sozial eta ekonomikoak aztertuko dira, denboraldi luzeetarako etxebizitzen alokairu-prezioetan duen eragina nabarmenduz.

6.5.1. Barne Produktu Gordinaren gaineko ondorioak

Turismoaren sektorea Espainiako ekonomiaren eragile nagusietako bat da. Espainiako BPG turistikoa urtetik urtera handiagoa da; 2016an % 4,9ko hazkundearekin amaitu zuen, aurreko urtearekin alderatuta, 6.414 milioi euro gehiago, eta 125 mila milioi euro sortu zituen guztira. BPG turistikoaren igoera horrek Espainiako BPG % 11,2ra igotzen lagundu zuen.

2013az geroztik, BPG turistikoa urtetik urtera hazten ari da, gero eta erritmo biziagoan, horrela, BPG orokorraren hazkunderari lagunduz. Urtero BPG turistikoa handitzearen arrazoi nagusia Espainiako turista kopurua urtetik urtera handiagoa izateak dakar.

Argi dago, oporretako alokairuko etxebizitzetan turismoak izan duen gorakadak eragina izan duela Espainian jasotako turisten gorakadan eta ondorioz, Espainiako BPGa urtetik urtera handiagoa izatean. Hori bai, jarduera turismo-ostatu mota hori arautzen duen araudiaren barruan gertatzen bada. Aldiz, aurreko ataletan aipatu bezala, inpaktua negatiboa litzateke jarduera legez kontra eginez gero, eta ezkutuko ekonomiaren parte izango litzateke, sortutako errentek ez bailukete eraginik izango diru-sarrera publikoetan.

HomeAway- k, Airbnb-ren antzeko web plataformak, egindako azterlan baten arabera, 2014an eta 2015ean 8,5 milioi bidaiari espainiarrek hartu zuten ostatu alokairuko etxebizitzetan, eta 9,7 milioi euroko eragin ekonomikoa izan zuten egin zituzten gastuetan, horri dagokion alokairuaren gastua gehituz guztira, 12,3 milioi euroko irabazia sortuz. Datu horiek adibide bat dira elkarlaneko ekonomia mota horrek Espainiako ekonomia orokorrean eragiten duen inpaktua frogatzeko (Emilio Silva, 2018).

6.5.2. Alokairuaren prezioan duen eragina

Esan behar da, partikularren eta erabiltzaileen arteko bitartekotza-lanak egiten dituzten online plataformen zabalkundeari, kontsumitzaileen harrera handiari, irisgarritasun errazari eta sortzen duten errentagarritasunari esker, partikularrek nahiago dutela beren jabetzak oporretako egonaldi laburretarako turistei alokatu, etxebizitzak egonaldi luzeetarako tokiko bizilagunei alokatu beharrean. Jabeek nahiago dute etxebizitzak alokatu egonaldi laburretarako, alokairu-merkatutik unitateak kenduz, eta, ondorioz, eskaintza murriztu egiten da. Beraz, etxebizitzen prezioak gora egiten du.

Horrela, apartamentu turistikoaren “boom-aren” eta partikularren eskaintza handiaren ondorioz, esan daiteke prezioen goranzko presioa jasaten ari garela, apartamentuak erosteko, nahiz alokatzeko garaian. Prezioen gaineko goranzko presio horrek batez ere hiriguneei eragiten dielarik.

Prezioen gorakada horrek, gentrifikazio- eta turistizazio-prozesu bat eragin du turistak maiz ibiltzen diren hirietako erdiguneetan. Turistek lekualdatu egiten dute jatorrizko populazioa, egun batzuk baino ez dituzte igarotzen hirian eta batez ere goi-denboraldian izaten da. Ondorioz, urteko gainerako egunetan hutsik dauden etxebizitzak aurkitzen ditugu. Izan ere, Estatistikako Institutu Nazionalaren datuen arabera, Espainia da etxebizitza huts gehien dituen herrialdea Europan, 3,4 milioi etxebizitzarekin (Emilio Silva, 2018).

Donostiako Alde Zaharrak urte asko daramatza etengabeko gentrifikazio eta turistifikazio prozesua jasaten. Prozesu hori ez da naturala, apropos eta planifikatutako estrategia baizik. Izan ere, erakunde publikoek, enpresa pribatuek, hedabideek eta gizarte zibileko kideek esku hartzen duten politiken ondorio dela esan daiteke (Arberas, 2020).

6.6. Donostiako opor-alokairuaren egungo egoera

Jarraian, alokairu turistikoko etxebizitzaren inguruan dagoen arau-esparruaren azterketa egingo da. Atal hau turismo-sektoreko jardura ekonomikoa da, pertsona fisiko edo juridikoek egiten dutena, eta turismo-enpresatzat hartzen dira.

Oporretako alokairuko etxebizitzetako turismoak sortu duen zalapartaren ondorioz, eta erregularizaziorik ez dagoenez, autonomia-erkidego bakoitzak turismo-legea aldatu behar izan dute, eta oporretako alokairua erregularizatu. Ordenantza hau 2018ko martxoaren 27an jarri zen indarrean.

Hirigintza-ordenantza hau, hirigintza-erabilera nahiz horien arauketa berregokitzeko eta osatzeko garatu da, gainera, segurtasun juridikoa areagotzea du helburu, arautze-araubidea argiago eta zehatzago zehazten lagunduz.

Aldi berean, jardura horren garapen-eremua orekatuagoa izatea ahalbidetu nahi da, hiriko gune jakin batzuei dagokienez. Hori guztia, bertan dauden interesak errespetatuz:

- Ingurumenaren babesa.
- Hiriko bizilagunen (auzokoen) atsedenerako eskubidea.
- Etxebizitzaren bizitegitarako hirigintza-erabilera babestu beharra, hirigintza-antolamenduan ezarritako baldintzetan.
- Hiri osoaren dinamizazio ekonomiko eta sozialarekiko interesa, eremu jakin batzuetan gentrifikazio-prozesuak saihestea ekidinez.
- Eta abar.

Ordenantzan jasotako udal-erregulazioaren funtsezko muina, alde batetik, bizitegi-eraikinetan etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoaren kokapenaren baldintzek eta, bestetik, hiriaren zonifikatzeak osatzen dute.

Lehenengoari dagokionez, bizitegi-eraikinetan etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoaren kokapenaren baldintzei dagokienez, Ordenantza hiriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 59. artikuluan jasotako zehaztapenak berregokitzen eta osatzen saiatu da.

Etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoa zehaztearekin batera, Ordenantzaren zehaztapen garrantzitsuena hiria zonifikatzeko teknika erabiltzean datza, erabilera horren ezarpenak tratamendu oso desberdina jasotzen duen eremuetan:

- A eremuak edo eremu aseak.
- B eremuak edo eskari handikoak.
- C eremuak edo ostatu-eskaintza turistikoa handitzeko aukera dutenak.

Donostiako Udalaren arau-ekimen honek argi eta garbi identifikatzen ditu lortu nahi diren helburuak, eta hori lortzea bermatzeko, arau-tresna egokia da.

Halaber, ordenantzak tratamendu berezia ematen die hiriko eremu guztiei, eta mugak ezartzen ditu soilik gainezka dauden eremuetan. Horrela, Ordenantzak oreka handiagoa bilatuko du eremu orekatuetan, eta gaur egun eragin txikiena duten eremuetan etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoa adieraziko du (Donostiako udala, 2020).

A EREMUA EDO EREMU ASEAK:

A eremuetan edo eremu aseetan, erabat debekatuta dago etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoa ezartzea, bai eta ohiko etxebizitzan erabilera turistikorako gelak alokatzea ere.

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik baimena duten edo dagokion aurretiazko jakinarazpena erregistratu duten higiezinak, une horretan aplikatzeko den araudiaren araberrako aldeko hirigintza-txostena egiten dutenak, eremu asearen izendapenek ez die eragingo.

B EREMUA:

B eremuetan, etxebizitza turistiko gisa erabiltzeko bizitegi-eraikin bat partzialki okupatzea baimenduko da, honako irizpide orokor hauen arabera:

1. **Behe-solairuan:** Etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoa baimenduko da bertan etxebizitzaren erabilera ezartzeko kasu eta baldintzetan. Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta bizitegi-eraikinetako solairuetan etxebizitza-erabilera ezartzea arautzen duen Udal Ordenantzak ezartzen ditu, baita lehendik dauden etxebizitzak zatitzeko kasuetan ere.
2. **Lehenengo solairuan:** Etxebizitza turistikoaren erabilera urbanistikoa baimenduko da, etxebizitzaren sarbide komunarekin, baldin eta haren azalera erabilgarria, eraikineko gainerako erabilera ez-bizitegietakoeekin baturik, eta etxebizitzaren sarbide komuna duena, eraikin osoan 250 metro karratu edo

gutxiago badira erabilgarri. Era berean, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako etxebizitza-erabilera ezartzeko baldintzak bete beharko ditu.

3. **Aurrekoen gaintik dauden goiko solairuetan:** Etxebizitza turistiko bat baimenduko da, non sarbide komuna izango duen etxebizitzekin, baldin eta azpian dauden solairuetako bat ere bizitegi-erabilerarako ez bada edo ez bada erabili nahi. Horrela, solairu horiek guztiek bizitegi-erabilerarako ez diren beste erabilera baimendu batzuetarako izan beharko dute, eta azalera erabilgarria, eraikineko gainerako bizitegi-erabilerekin batera izango da, hau da, 250 metro karratu baino gutxiago erabilgarri eraikin osoan.

Eraikin osoan etxebizitzetarako sarbide komuna duten bizitegi-erabilerarako ez diren erabileren 250 metro karratu erabilgarriko muga gainditzen ez denean, etxebizitzetarako sarbide komuna duen etxebizitza turistiko bakarra baimenduko da. Kasu horretan, ez da baldintza hau aplikatuko: gutxienez 7 solairu dituzten eraikinetan, goiko solairuetan etxebizitza turistikoa izateko eskatutakoaren azpitik ez egotea edo bizitegi-erabilera proiektatzea. Ez dute zenbatzen gelen alokairu-azalera.

C EREMUA:

C eremuak salbuespen gisa, honako baldintza hau aplikatu gabe baimendu ahal izango dira: etxebizitza turistikorako eskatutakoaren azpitik bizitegi-erabilerarik ez egotea edo proiektatzea bi etxebizitza turistiko goiko solairuetan, gutxienez 7 solairu dituzten eraikinetan. Beste bi etxebizitza 6 solairu gehigarriko, horietako edozeinetan kokatu beharrekoak. Nolanahi ere, kasu hori ezin izango zaio aplikatu solairu bakoitzeko erabilera turistikoko etxebizitza bati baino gehiagori.

Permisibitate horiek eragina izango dute, baldin eta, aurreko kasuetan, eraikin osoan ez bada gainditzen etxebizitzakoak ez diren erabileren 350 metro karratu erabilgarriko muga, etxebizitza turistikoena barne, sarbide komunekoa; ezta 250 metro karratu erabilgarriko muga ere, etxebizitza turistikoena izan ezik, etxebizitzen sarbide komunekoa. Ez dute zenbatzen gelen alokairu-azalera.

Solairu bakoitzeko ez dira bi etxebizitza turistiko baino gehiago baimenduko (MKR, 2018).

6.7. Turismo-tasa

Espainiak helmuga turistiko gisa duen garrantzia kuantifikatzeko, nahikoa da bi ohar adieraztea: jarduera turistikoak Espainiako BPGren % 11 baino gehiago dira, eta 2017an 340 milioi ostatu-gau erregistratu ziren.

Egonaldi turistikoen kopuru handi hori Kataluniako eta Balear Uharteetako erkidegoek ustatzen jakin duten ildo ekonomiko bat da, egonaldi turistikoen gaineko zerga bat praktikan jarrita. Balear Uharteetan jarri zen martxan eta Katalunian oraindik indarrean jarraitzen du. Tasa turistikoa, turistari ordaindu beharreko zerga da, eta gaua igarotzeko erabiltzen den turismo-ostatuaren kategoriari erreparatzen dio.

Erkidego bakoitzak bere turismo-tasari buruzko araudi espezifikoak du, baina bat datoz diru-bilketa turismo jasangarrirako funts batera bideratzean, sektorea berrelikatzeko, turismo-ondasunak eta horiek ustatzeko behar den azpiegitura sustatzeko, mantentzeko eta babesteko partidekin.

Turismo-tasek egoiliarrek eta atzerritarrek hoteletan eta turismo-ostatueta gaua igarotzea zergapetzen dute (oporretarako etxebizitzak barne). Establezimendu horiek dira tasaren ordeko subjektu pasiboak: tasa hori biltzen dute, eta hiru hilean behin dagokion zerga-agentziarekin likidatzen dute.

Turismo-tasa hotelaren fakturaren barruan banakatzen da edo bereizita kobratzen da, baina, nolana ere, BEZari lotuta dago.

Bartzelonaren kasuan, Generalitateak 2012ko azaroaren 1ean jarri zuen martxan turismo-establezimenduetako egonaldien gaineko zerga, pertsona bakoitzeko (16 urte baino gehiago) eta gaueko (7 gehienez) ordaindu beharrekoa:

- 5 izarreko hotela eta itsas bidaia: 2,25 €.
- 4 izarreko hotela: 0,90 € (1,10 € Bartzelonan hirian).
- Gainerakoa 0,45 € (0,65 € Bartzelonan hirian)

(Self Bank, 2018).

Donostiaren kasuan berriz, turismo-tasa ezartzearen aldeko apustua egin dute. Donostiak turismo-tasa ezartzeko bideari ekin dio, eta, horrela, horrelako zerga bat sortu duen Euskadiko lehen udalerrria izango litzateke.

Ernesto Gasco Donostiako Udaleko Turismo zinegotziak iragarri duenez espero du "2021eko urtarriletik" turismo-tasa Donostian aplikatzea ordenantza baten bidez, eta, horri esker, "Urtean lau milioi euro" sartu ahal izango litzukete udal kutxetan.

Udalak kalitatezko turismo jasangarriaren alde egin duela berretsi du, eta azaldu du hirian tasa turistiko bat ezartzea Donostiako gizartearen eskaria dela. Gainera, jasangarritasun arrazoiak kontuan hartzen ditu.

Hala ere, Gipuzkoako Hotelen elkarteak Donostiako Udalaren "desleialtasuna" kritikatzeko du, tasa turistikoa ezartzeko asmoagatik. Haien iritziz onartezina da prentsaren bidez jakitea tasa turistikoa udal mailan aplikatu nahi dela eta urteetan ehundutako konfiantzaren haustura bat dela. Turismo mahaiari ekarpen gehien egiten

dion kolektiboari ez diotelako informaziorik eman, ezta gutxieneko kontsultarik egin ere, aplikatzeko asmoa plazaratu aurretik.

Gipuzkoako Hotelen elkarteak parte hartu duen foro eta lantalde guztietan, turismo-tasa hori ezartzearen aurkako iritzia azaldu du. Eskumenen eta arkitektura juridikoaren arloko arrazoiengatik eta gaua igarotzen dutenei soilik aplikatuko litzaiekeelako, bisitatzen gaituztenen % 20.

Bisitatzen duten helmuga turistikoan gaua igarotzen ez duten turistek ez diote inolako tasari aurre egin behar; beraz, zerga turistiko mota hori ezartzearen aldeko argudioak bere baliozkotasunaren zati bat galtzen du. Izan ere, zerga horren defendatzaileek hori justifikatzen dute, turistek inolako zergarik ordaindu ez duten zerbitzu publiko batzuez gozatzen dutelako. Aldeko argudio batzuen artean, ikus dezakegu turismo-tasaren bidez lortutako diru-sarrerekin zerbitzu turistikoaren hobekuntzan berrinbertitzen dutela, eta horrek eragin positiboa izango duela turismo-helmuga osoan. Aitzitik, turismo-tasak turistek pizgarriak kentzea dakarrela uste duten ahotsak aurki ditzakegu (Álamo Cerrillo, 2017).

6.7.1. Turismo-tasaren alde positiboa

Tasa turistikoa bidaiariak herrialde edo herri jakin bat bisitatzen duenean ordaindu behar duen zerga bat da. Zerga orok indar ekonomiko handia ematen du, turismo-tasaren kobrantza aplikatzea modu egokia da turistaren jardueran modu batera edo bestera eragiten duten zerbitzu guztiak optimizatzeko. Teorikoki, eta dirua behar bezala administratzen bada, positiboa izango da hiriarentzat (Claros, 2017).

6.7.2. Turismo-tasaren alde negatiboak

Kalkulua erraza da. Euro bat gaualdi bakoitzeko, adibidez, 1.000.000 gaualdi urtean, 1.000.000 euro. Hala ere, errealitatea ez da hain sinplea. Arazoa da ostatugauen tasak ere pizgarria ken diezaiokeela jarduerari eta eragin kaltegarria izan dezakeela tokiko turismo-industrian. Azken finean, gastu bat gehiago da pertsona eta ostatu egun bakoitzeko. Bidaiari batek zenbakiak egiterako orduan, kontutan hartuko du tasa hori; izan ere, eskupeko txiki baten baliokidea izan arren, turistari bere aurrekontuaren zati bat kentzen dio, oporretan beste jarduera batzuetara bidera dezakeena.

Ehunka pertsona ari dira lanean turistak hirira, bertako ostatuetara eta bertako jatetxetara etor daitezen. Mundu erdia gurutzatzen duen jendea, Donostia beste

helmuga gozoago batzuen aurretik jartzea lortzeko. Erosi nahi duen norbait zigortzea da asmatu daitekeen salmenta galtzeko modurik onena. Horren harira, ezin dugu ahaztu ostatu-gauaren tasa kobratzeak eragin negatiboak izan ditzakeela helmuga baten irudian eta bidaiariek tasarik ez duten beste helmuga batera bidaiatzea lor daiteke tasa honen ezarpenarekin.

Gainera, Legezko ostatuek kobratzaile lanak egitea da helburua. Beraz, legez kanpoko ostatuek abantaila lehiakorrakoak izango dituzte oraindik. Legezkoak direnek oztopo burokratiko, arau, zerga eta ikuskapen ugari jasaten dituzte. Horri guztiari beste bat gehitu behar diogu. Hau da, check-in batean, pasaportearekin kontrola egiteaz gain, tasa turistikoa kobratzen diegu eta, gainera, tasa hori administrazioarekin likidatu beharko dute (Mora, 2011).

7. ONDORIOAK

Atal honetan, lanean zehar ateratako ondorio nagusiak bilduko dira, bai atal teorikoari eta baita praktikoari dagozkionak, biak alderatuz. Horrez gain, Gradu Amaierako Lan (GRAL) hau egiten ikasitakoa modu sintetiko batean adieraziko da eta etorkizunera begira gai honi buruzko hainbat aipamen emango dira.

7.1. Gradu Amaierako Lanari buruzko hausnarketak eta ondorioak

Eguno gizartean turismoak gero eta eragin handiagoa du, ekonomia jardueran dagoen eragile nagusienetarikoa izanik. Turismoak herri bakoitzeko kultura, gastronomia nahiz tradizioak sustatzen ditu biztanleria nahiz bisitariengan ezagutza horiek zabalduz. Gainera, beste sektore ekonomiko asko ere barne hartzen ditu, horrela herrialde bakoitzeko ekonomia bultzatzen duelarik.

Donostiako turismoaren datuak ikusita ondorioztatu daiteke, urteak joan ahala bidaiariaren kopurua igo egin dela eta horrekin batera baita eskaintza, okupazioa eta errentagarritasuna ere. Errealitate hori hiritarren iritziarekin alderatuta, berdina pentsatzen dutela esan daiteke; izan ere, haiek ere turismoa positiboa dela esan dute, beraz, errentagarria dela eta hainbat onura ekartzen dizkiola hiriari. Gainera, hiriaren ekonomian orokorrean positiboki eragiten du, nahiz eta ez duen eraginik hiritar gehiengoaren ekonomia pertsonalean. Hala eta guztiz ere, hiritarengan eragin negatiboak ere badituela aztertua izan da, bai taberna eta jatetxeen prezioen igoeran eta baita zirkulazio eta jende pilaketetan ere. Aipatutako, jende pilaketa horiek hiriko zona batzuk masifikatzea eragiten dute, gehienbat, Alde Zahar, Zentro eta hondartzetan. Gainera, turismoak etxebizitzaren prezioen igoera ere erakarri du eta hori izan da asko sakondu den beste atal bat lan honetan.

Etxebizitzaren merkatuak eman duen eboluzioaren datuetan oinarrituz, Donostian biztanleria gehien dagoen auzoetan izaten da nagusiki salerosketa gehien. Hala ere, aipatzekoa da salerosketen kopuruak gorakada izan zuela 2016. urtera arte, baina ordutik beherakada doala; izan ere, prezioen igoerak egon dira 2015. urtetik eta alokairuen errentak ere gorakada egin dute, Alde Zaharra izanik errenta altuen duen bigarren auzoa. Gai honi buruz Donostiako hiritarrak ere nahiko ados zeuden. Berain egunerokotasunean nabari baitute etxebizitzaren prezioen igoera hori, gehienbat gazteei kaltetu diena haien egoera ekonomiko ezegonkorra dela eta.

Etxebizitzaren salerosketa kopurua gero eta baxuagoa izatearen beste eragile bat alokatzeko aukera izatea da. Gainera, Airbnb edo HomeAway bezalako web plataformek turismo mota berri bat sortu dute, sektore turistikoa zabaltzen duena.

Opor-alokairuko etxebizitzaren jabeen eta erabiltzaileen arteko konexio gisa erabiltzen diren plataforma horiek lehiakide indartsu bihurtu dira hotel-sektorearentzat. Nahiz eta hotelak lehia desleialtzat jo, egia da turismo mota berri hori erregularizatzea ez dela erraza eta sektore berri hori erregularizatzen ari diren autonomia-erkidegoak jardura debekatzea edo nabarmen mugatzea erabakitzen ari direla. Alokairuei buruz Donostiako hiritarrek diotena erreparatuz, ados daude alokairu tradizionaleko etxebizitzaren eskaintzari dagokionez, murrizketa eman dela. Izan ere, jabe asko ohiko alokairua izatetik opor alokairuak eskaintzera pasatu dira. Gainera, guzti hau kontutan izanik, hiritarrak gehiengoan etxebizitza turistikoak araututa egotearen aldekoak direla aipatu behar da. Baina bada datuekin kontraesanean dagoen gai bat, hori Turismo tasa ezartzearena izanik. Gai honekin hainbat eztabaida daude, horrek bisitarien nahiz hiriarengan eragina izango duen iritzia baitago, alde batetik, eta hotelak zerga biltzaile bilakatuko diren ikuspuntua ere ageri baita, bestetik, honek turistak uxatuko dituen beldurra ekarriz. Beraz, datuetan nabarmen ikusten ziren alde negatiboak positiboengan irabazten zutela, baina hiritarren artean ez dago hain argi Turismo tasa jartzearen alde ala kontra dauden.

Kasu teorikoa eta praktikoa ikusiz esan daiteke, bi azterketetako emaitzak nahiko antzekoak direla eta beraz, Donostiako hiritarrendik jasotako informazioa fidagarria izateaz gainera, estatu mailara ere hein handi batean orokortu daitekeela. Koherentzia bat nabarmen daiteke datu errealean eta hiritarren pertzepzioaren artean eta honek hurrengo atalean azalduko diren etorkizunerako neurriak aurreikusten laguntzen du.

7.2.Lanarekin ikasitakoa

Proiektu honetan zehar, modu autonomo batean lan egiten trebatu naiz, artikulu interesgarrienak aztertuz, informazio garrantzitsuena identifikatuz eta ahalik eta modu argienean transmitituz, datu objektibo eta didaktikoak luzatuz. Informazioa modu antolatuan igortzeko, planifikazio tresnak erabili ditut, lehentasunak ezarriz eta eskemak sortuz.

Era berean, nire ikaskideekin antolatzeko estrategiak martxan jarri ditut eta proiektua martxan jartzeko elkarrekintza orekatu bat sortu behar izan dugu, antolakuntza eta elkarlana sustatuz.

Bestalde, GRAL prozesu honetan zehar, teknologiaren erabilera zabaldu eta sakondu behar izan dut, informazio biltzaile berriak aurkituz eta lehen ezagutzen nituen programen erabilera areagotuz. Honela, programa horien baliagarritasun

handiagoaz konturatu eta beste proiektuetara modu interdiziplinar batean eramateko baliabideak lortu ditut.

Azpirarratu nahiko nuke, turismoak ekonomian duen garrantziaz ohartzeko ere baliagarri izan zaidala. Bestalde, turismoak berak dituen alderdi positiboez gain, gizartean eragin ditzakeen kalteak ere aztertzeke aberasgarri izan zait, kalte hauek eguneroko bizitzan nahiz Donostiako biztanleriarengan eta bertako merkatuan eragina dutelarik.

7.3. Etorkizunari begira

Etorkizunari begira esan daiteke, orain arte bezalaxe etxebizitzen merkatua igotzen joango dela urteak joan ahala eta etxebizitza turistikoaren erregularizazioa estutzen jarraituko dutela. Hala ere, egun bizitzen hari garen egoera dela eta normaltasun hori galdutzat jo daiteke.

COVID-19ren osasun-krisiak izango duen eragin makroekonomiko nabarmenak larriagotu egin ditzake bai etxebizitza eskuratzeko zailtasunak, bai higiezin merkatuari lotutako arriskuak. COVID-19ren krisiak eragin handia izan du hotel-sektorean esaterako. 56 establezimenduk soilik izan dute hotel-jardueraren bat apirilean Euskal Autonomia Erkidego osoan (AldeZaharrean bizi, 2020).

Krisi sozial eta ekonomiko betean, eta ziurgabetasunez beteriko etorkizuna aurrean dugula, pertsona askoren egoera ekonomikoa aldatuko da eta etxebizitza bat erosteko funtsezkoak diren itzaropenak egoera gehienetan aldatu egingo dira baita ere. Ondorioz, prezioek eragina izan dezakete, baina askoz ere gogorragoak izango dira gehien hazi den eremuetan. Hau da, etxebizitzaren prezioaren doikuntzak handiagoak izango dira Madrilen, Bartzelonan, etab.

Hala eta guztiz ere, gertutasuna dela eta daturik ez ala gutxi dagoenez, alderdi horiek ez dira lan honetan aztertu. Hori horrela eta lan hau egiteko denbora gehiago banu, COVID-19 osteko etxebizitzen merkatuaren eta turismoaren bilakaera aztertu nahiko nituzke; izan ere, gai oso interesgarria iruditu zait eta pandemiaren osteko egoera aztertzea erakargarria egiten zait.

BIBLIOGRAFIA:

- Airbnb. (2019). *¿Qué es y cómo funciona Airbnb?* Recuperado el 2020, de <https://www.airbnb.es/help/article/2503/qu%C3%A9-es-y-c%C3%B3mo-funciona-airbnb>
- Álamo Cerrillo, R. (18 de Octubre de 2017). «*El impacto del alquiler turístico es positivo siempre que se lleve a cabo dentro de la legalidad*». Recuperado el 2020, de Pisos.com: <https://www.pisos.com/aldia/el-impacto-del-alquiler-turistico-es-positivo-siempre-que-se-lleve-a-cabo-dentro-de-la-legalidad/1623977/>
- AldeZaharrearan bizi. (5 de Mayo de 2020). *Espekulatzaileak koronabirusaren krisia aberasteko probestu nahi dute!* Recuperado el 2020, de <http://www.convivirenloviejo.com/espekulatzailleak-koronabirusaren-krisia-aberasteko-probestu-nahi-dute/>
- Arberas, X. (23 de Enero de 2020). *Gentrificación y turistificación de la Parte Vieja donostiarra*. Recuperado el 2020, de <https://www.diariovasco.com/san-sebastian/gentrificacion-turistificacion-parte-20200123203933-nt.html>
- Banco de España. (11 de Abril de 2019). *Evolución reciente del mercado de la vivienda en España*. Recuperado el 2020, de <https://euroval.com/wp-content/uploads/2019/04/BdE-Evolucion-reciente-del-mercado-vivienda.pdf>
- Banco de España. (2020). *El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*. Recuperado el 2020, de <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeridas/DokumentosOcasiones/20/Fich/do2013.pdf>
- Claros, M. (2 de Agosto de 2017). *Tasa turística en las ciudades españolas, ¿una tendencia en alza?* Recuperado el 2020, de Vacaciones-España.es: <https://www.vacaciones-espana.es/rentalbuzz/tasa-turistica-en-las-ciudades-espanolas-una-tendencia-en-alza>
- Donostiako Udala. (Abril de 2019). *Plan municipal de vivienda*. Recuperado el 2020, de [https://www.donostia.eus/home.nsf/0/F2FB9307D9782D9BC12583F4004176B9/\\$file/PLAN%20MUNICIPAL%20DE%20VIVIENDA.pdf](https://www.donostia.eus/home.nsf/0/F2FB9307D9782D9BC12583F4004176B9/$file/PLAN%20MUNICIPAL%20DE%20VIVIENDA.pdf)
- Donostiako udala. (2020). *Normativa*. Recuperado el 2020, de <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/hirigintza>
- E. Esparza. (3 de Mayo de 2018). *¿Empuja la regulación al alquiler turístico a la economía sumergida?* Recuperado el 2020, de <https://www.pisos.com/aldia/empuja-la-regulacion-al-alquiler-turistico-a-la-economia-sumergida/1627534/>

- eitb. (12 de Diciembre de 2019). *Donostia anuncia que implantará una tasa turística en 2021, y los hoteles se enfadan*. Recuperado el 2020, de eitb.eus: <https://www.eitb.eus/es/noticias/economia/detalle/6887035/tasa-turistica-san-sebastian-2021-enfado-hoteles/>
- Emilio Silva, M. (2018). *Análisis del mercado de alojamiento turístico en*. Recuperado el 2020, de https://dspace.uib.es/xmlui/bitstream/handle/11201/148148/Emilio_Silva_Maria.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Entorno turístico. (2020). *Diferencia entre turistas, visitantes, excursionistas y viajeros*. Recuperado el 2020, de <https://www.entornoturistico.com/diferencia-entre-turistas-visitantes-excursionistas-y-viajeros/>
- Epdata. (20 de Enero de 2020). *El turismo en España y en el mundo, en datos y gráficos*. Recuperado el 2020, de <https://www.epdata.es/datos/turismo-espana-mundo-datos-graficos/272>
- Estela Raffino, M. (26 de Mayo de 2020). *Concepto de turismo*. Recuperado el 2020, de <https://concepto.de/turismo/#ixzz6Js9050df>.
- Etxebizitzako behatokia. (2019). *Estudio comparativo sobre las viviendas de uso turístico y el alquiler residencial en Euskadi*. Recuperado el 2020, de https://www.etxebide.euskadi.eus/contenidos/informacion/ovv_pisos_turisticos/es_ovv_admi/adjuntos/viviendas_%20turismo.pdf
- Eustat. (2006). *Turismoa*. Recuperado el 2020, de https://eu.eustat.eus/documentos/elem_3441/definicion.html
- Eustat. (22 de Agosto de 2019). *Aumentan un 1,7% las entradas en establecimientos hoteleros de la C. A. de Euskadi y un 4,9% las pernoctaciones en julio de 2019*. Recuperado el 2020
- Flatguest. (2017). *Alquiler vacacional frente a uno tradicional*. Recuperado el 2020, de <https://www.flatguest.com/5-razones-para-tener-un-alquiler-vacacional/>
- García, M. (2020). *¿Cómo y por qué está en auge el mercado inmobiliario en San Sebastián?* Recuperado el 2020, de <https://www.engelvoelkers.com/es-es/sansebastian/blog/como-y-por-que-esta-en-auge-el-mercado-inmobiliario-en-san-sebastian/>
- Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala. (26 de Marzo de 2018). *Toki Administrazioa*. Recuperado el 2020, de Donostiako Udala: [https://www.donostia.eus/secretaria/normunicipal.nsf/vListadoid/2959C36F10AAD2B8C125825C0040055F/\\$file/Etxebizitzaturistikoak.pdf](https://www.donostia.eus/secretaria/normunicipal.nsf/vListadoid/2959C36F10AAD2B8C125825C0040055F/$file/Etxebizitzaturistikoak.pdf)

- Inmodiario. (19 de Mayo de 2020). *Así será el mercado inmobiliario en España tras la pandemia*. Recuperado el 2020, de <https://www.inmodiario.com/170/29121/asi-sera-mercado-inmobiliario-espana-tras-pandemia.html>
- Izagirre Olaizola, J., & Morandeira Arca, J. (2019). *Gestión estratégica de destinos turísticos urbanos ante la turistificación: el caso de Donostia-San Sebastián*. XXXIIIAEDEM Annual Meeting.
- Javier Piacente, P. (11 de Septiembre de 2013). *Los turistas optan cada vez más por alquilar vivienda para las vacaciones*. Recuperado el 2020, de https://www.tendencias21.net/Los-turistas-optan-cada-vez-mas-por-alquilar-vivienda-para-las-vacaciones_a23751.html
- Lehiaren Euskal Agintaritzza. (26 de Julio de 2018). *La Regulación de viviendas de alquiler turístico*. Recuperado el 2020, de Estudio de la Autoridad Vasca de la Competencia sobre mejores prácticas y análisis comparado: https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/AVC_ESTUDIO_PISOS_TURISTICOS_web_es.pdf
- MKR. (27 de Marzo de 2018). *Aprobación definitiva nueva ordenanza vivienda turística San Sebastián*. Recuperado el 2020, de <https://mkrsoluciones.com/blog/aprobacion-definitiva-nueva-ordenanza-vivienda-turistica-san-sebastian>
- Mora, D. (30 de Junio de 2011). *Tasas turísticas: ventajas e inconvenientes*. Recuperado el 2020, de <https://www.visionesdelturismo.es/tasas-turisticas-ventajas-e-inconvenientes/>
- Q2 Housing. (2020). *¿Por qué se elige la vivienda turística?* Recuperado el 2020, de <http://q2housing.com/elegir-una-vivienda-turistica/>
- Rodríguez López, J. (23 de Junio de 2016). *Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias*. Recuperado el 2020, de <file:///C:/Ainara/TFG/El%20de%20la%20bibliografia.pdf>
- Self Bank. (29 de Diciembre de 2018). *¿Qué es y en qué países se aplica la tasa turística?* Recuperado el 2020, de <https://blog.selfbank.es/que-es-y-en-que-paises-se-aplica-la-tasa-turistica/>
- Serrano del Rey, F. (9 de Noviembre de 2017). *Alquiler vacacional vs. de larga temporada*. Recuperado el 2020, de Vacaciones-España.es: <https://www.vacaciones-espana.es/rentalbuzz/alquiler-vacacional-vs-alquiler-de-larga-temporada>
- Tisa Tasaciones Inmobiliarias. (14 de Abril de 2020). *El precio de la vivienda en San Sebastián*. Recuperado el 2020, de <https://www.tinsa.es/precio-vivienda/pais-vasco/guipuzcoa/san-sebastian/>
- UNWTO. (1998). *Introduction to Tourism - Introducción al Turismo*. Recuperado el 2020, de <https://www.e-unwto.org/doi/pdf/10.18111/9789284402694>

UNWTO. (Mayo de 2016). *Barómetro OMT del Turismo Mundial, volumen XIV*. Recuperado el 2020, de <https://www.unwto.org/es>

UNWTO, & Pacto Mundial Red Española. (2016). *El sector turístico y los objetivos de desarrollo sostenible*. Recuperado el 2020, de Turismo responsable, un compromiso de todos: <https://www.segittur.es/opencms/export/sites/segitur/.content/galerias/descargas/documentos/Publicacin-Turismo-Responsable-un-compromiso-de-todos.pdf>

ERANSKINAK:

1. GALDETEGIA

Galdetegi hau Euskal Herriko Unibertsitateko (UPV/EHU) Ekonomia eta Enpresa Fakultateko (Gipuzkoa atala) Gradu Amaierako Lan baten parte da, hiri-turismoari buruzko ikerketa-proiektu batean kokatuta. Zure laguntza eskertuko genuke, oso garrantzitsua baita ikerketarako.



P1.- Adierazi ezazu Donostiako turismoari buruzko esaldi hauekin bat zatozen

		Gutziz desados			Gutziz ados	
Turismoa positiboa da hiriarentzat	v1	1	2	3	4	5
Turismoak Donostiako ekonomia hobetzen du	v2	1	2	3	4	5
Turismoa Donostiaren bultzatzaile ekonomiko nagusia da	v3	1	2	3	4	5
Donostiara turistak etortzea gustatzen zait	v4	1	2	3	4	5
Turismoa ekonomikoki onuragarria da niretzat	v5	1	2	3	4	5
Donostiako turismoa hazteko tartea dago	v6	1	2	3	4	5
Udalak turista gehiago erakartzen saiatu beharko luke	v7	1	2	3	4	5
Turismoak ondorio negatiboren bat dakarkio hiriari	v8	1	2	3	4	5

		Gutxiegi	Egokia	Gehiegizkoa		
Donostiara etortzen den turista kopurua egokia da	v9	1	2	3	4	5

P2.- Zure ustez, turismoak Donostian honako arazoak sortarazten al ditu?

		Gutziz desados			Gutziz ados	
Ohiko denda txikien desagerpena	v10	1	2	3	4	5
Taberna eta jatetxeetako prezioen igoera	v11	1	2	3	4	5
Prezioen igoera dendatan	v12	1	2	3	4	5
Alokairuko etxebizitzaren eskaintzaren murrizketa	v13	1	2	3	4	5
Etxebizitzaren prezioen igoera	v14	1	2	3	4	5
Zirkulazio eta aparkaleku arazoak	v15	1	2	3	4	5
Jende pilaketak kalean	v16	1	2	3	4	5
Kalea okupatzea terrazetarako, denden erakusketetarako...	v17	1	2	3	4	5
Bertakoei baino turistei zuzendutako eskaintza kultural	V18	1	2	3	4	5
Jokabide gogaikarriak (zarata, zikinkeria...)	V19	1	2	3	4	5
Turismoak tokiko biztanleak mugiarazi dituen aisialdi-eremuak	v20	1	2	3	4	5

P3.- Adieraz ezazu bat zatozen etxebizitza turistikoei buruzko esaldi hauekin

		<i>Gutziz desados</i>					<i>Gutziz ados</i>				
Geroz eta etxebizitza gehiago zuzentzen dira turismora	v21	1	2	3	4	5					
Ondo iruditzen zait etxebizitza turistikoa araututa egotea	v22	1	2	3	4	5					
Etxebizitza turistikoen araudia gogortu beharko litzateke	v23	1	2	3	4	5					
Etxebizitza turistikoen gorakadak zaildu egiten du gazteek etxebizitza eskuratzea	v24	1	2	3	4	5					
Jabe askok etxebizitzak ohiko alokairuan eskaintzeari utzi eta etxebizitza turistikoa bezala eskaintzera pasa dira	v25	1	2	3	4	5					

P4.- Adieraz ezazu etxebizitza eta hiriari buruzko esaldi hauekin bat zatozen

		<i>Gutziz desados</i>					<i>Gutziz ados</i>				
Turismoaren gorakadak etxebizitza bat erosteko edo alokatzeko orduan eragiten dit	v26	1	2	3	4	5					
Turismoak eragina du jendeak nahiago duen lekuan ez bizitzean	v27	1	2	3	4	5					
Nahiko nukeen hiriko zona edo auzoan bizi naiz	V28	1	2	3	4	5					

P5.- Adieraz ezazu bat zatozen Alde Zaharri buruzko esaldi hauekin

		<i>Gutziz desados</i>					<i>Gutziz ados</i>				
Donostiako Alde Zaharra masifikatuta dago turismoaren ondorioz	V29	1	2	3	4	5					
Alde Zaharreko dendak turismoari zuzenduak daude	v30	1	2	3	4	5					
Alde Zaharreko zona batzuetan lekuz kanpo sentitzen naiz	V31	1	2	3	4	5					

P6.- Adierazi zure adostasun maila Alde Zaharreko taberna eta jatetxeei buruzko baieztapen hauekin, auzoko tabernen aldean.

			<i>Gutziz desados</i>					<i>Gutziz ados</i>				
Turismoaren ondorioz prezioak igo dituzte	Alde Zaharra	v32	1	2	3	4	5					
	Nire auzoa	v33	1	2	3	4	5					
Beraien produktuen kalitateak behera egin du	Alde Zaharra	v34	1	2	3	4	5					
	Nire auzoa	v35	1	2	3	4	5					
Bertako bezeroenganako arretak okerrera egin du	Alde Zaharra	v36	1	2	3	4	5					
	Nire auzoa	v37	1	2	3	4	5					
Turistei zuzenduta daude, niri baino gehiago	Alde Zaharra	V38	1	2	3	4	5					
	Nire auzoa	V39	1	2	3	4	5					

P7.- Adierazi ezazu udalak eta beste erakunde batzuk egiten duten hirigintzari eta turismo kudeaketari buruzko baieztapen hauekin bat zatozen

		Gutziz desados					Gutziz ados				
Hiriko turismo-estrategiari buruz herritarrei galdetu beharko litzaieke	v40	1	2	3	4	5					
Gaur egun gehiago pentsatzen da turistengan bertako herritarrengan baino	v41	1	2	3	4	5					
Turismoa hain masifikatuta ez dauden zonetara bideratu beharko litzateke	v42	1	2	3	4	5					
Turismoa hain masifikatuta ez dauden garaietara desbideratu beharko litzateke	v43	1	2	3	4	5					
Donostian turismo tasa bat ezartzearen alde nago	v44	1	2	3	4	5					

P8.- Adierazi ezazu, zure iritziz, Donostiako zein auzo/zona dagoen turistikoki masifikatuta

Alde Zaharra (v45)	<input type="checkbox"/>	Egia (v48)	<input type="checkbox"/>	Hondartzak (v51)	<input type="checkbox"/>
Zentroa (v46)	<input type="checkbox"/>	Antiguo (v49)	<input type="checkbox"/>	Besteren bat (v52-v52b)	<input type="checkbox"/>
Gros (v47)	<input type="checkbox"/>	Guztiak (v50)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Inoiz hartu al duzu ostatu alokairu turistikoko etxebizitza batean (Airbnb edo antzekoa)?	v55	Bai 1	Ez 2
Ba al dago alokairu turistikoko apartamenturik zure eraikinean?	v54	Bai 1	Ez 2
Elkarbizitza arazorik sortu al dizu?	v55	Bai 1	Ez 2
Gertuko ezagunik ba al duzu (senideak, lagunak...) beraien portalean erabilera turistikoko apartamentuak dituztenak?	v56	Bai 1	Ez 2
Elkarbizitza arazorik sortu al dituzte?	v57	Bai 1	Ez 2
Bidaiatzea gustatzen al zaizu?	v58	Bai 1	Ez 2
Azken 12 hilabeteetan bidaiatu al duzu?	v59	Bai 1	Ez 2

Sexua	v60	Emakumezkoa 1					Gizonezkoa 2					
Bizileku-auzoa	v61											
Adina	v62											
Ikasketa-maila	v63	Ikasketa Gabe/Lehen mailakoak			Bigarren mailakoak			Unibertsitate ikasketak				
		1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	
Etxebizitzako familiakide kopurua	v64	1	2	3	4	5	6	7 edo gehiago				
Familia-errenta (gordina, urtekoa)	v65	0-20.000	20.001-40.000	40.001-70.000	70.001-100.000	100.001 edo +						
		1	2	3	4	5						
Espektrua politikoa (1etik 10era)	v66	Ezkerra					Zentroa					Eskubia
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	

2. GALDETEGIAREN EMAITZAK

TURISMOA POSITIBOA DA HIRIARENTZAT (v1)				TURISMOAK DONOSTIAKO EKONOMIA HOBETZEN DU (v2)			
1	Gutziz desados	0	% 0	1	Gutziz desados	0	% 0
2	Desados	4	% 3	2	Desados	4	% 3
3	Ez ados ez desados	36	% 24	3	Ez ados ez desados	22	% 15
4	Ados	59	% 39	4	Ados	65	% 43
5	Gutziz ados	51	% 34	5	Gutziz ados	59	% 39
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

TURISMOA DONOSTIAREN BULTZATZAILE EKONOMIKO NAGUSIA DA (v3)				DONOSTIARA TURISTAK ETORTZEA GUSTATZEN ZAIT (v4)			
1	Gutziz desados	5	% 3	1	Gutziz desados	9	% 6
2	Desados	24	% 16	2	Desados	26	% 17
3	Ez ados ez desados	55	% 37	3	Ez ados ez desados	53	% 35
4	Ados	47	% 32	4	Ados	37	% 25
5	Gutziz ados	18	% 12	5	Gutziz ados	25	% 17
GUZTIRA (pertsona, %)		149	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

TURISMOA EKONOMIKOKI ONURAGARRIA DA NIRETZAT (v5)				DONOSTIAKO TURISMOA HAZTEKO TARTEA DAGO (v6)			
1	Gutziz desados	47	% 31	1	Gutziz desados	17	% 11
2	Desados	43	% 29	2	Desados	25	% 17
3	Ez ados ez desados	26	% 17	3	Ez ados ez desados	36	% 24
4	Ados	17	% 11	4	Ados	54	% 36
5	Gutziz ados	17	% 11	5	Gutziz ados	18	% 12
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

UDALAK TURISTA GEHIAGO ERAKARTZEN SAIAU BEHARKO LUKE (v7)				TURISMOAK ONDORIO NEGATIBOREN BAT DAKARKIO HIRIARI (v8)			
1	Gutziz desados	30	% 20	1	Gutziz desados	8	% 5
2	Desados	36	% 24	2	Desados	16	% 11
3	Ez ados ez desados	52	% 35	3	Ez ados ez desados	35	% 23
4	Ados	20	% 13	4	Ados	66	% 44
5	Gutziz ados	12	% 8	5	Gutziz ados	25	% 17
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

DONOSTIARA ETORTZEN DEN TURISTA KOPURUA EGOKIA DA (v9)				OHIKO DENDA TXIKIEN DESAGERPENA (v10)			
1	Gutziz desados	0	% 0	1	Gutziz desados	34	% 23
2	Desados	7	% 5	2	Desados	43	% 29
3	Ez ados ez desados	67	% 46	3	Ez ados ez desados	33	% 22
4	Ados	59	% 40	4	Ados	23	% 15
5	Gutziz ados	13	% 9	5	Gutziz ados	17	% 11
GUZTIRA (pertsona, %)		146	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

TABERNA ETA JATETXEETAKO PREZIOEN IGOERA (v11)				PREZIOEN IGOERA DENDATAN (v12)			
1	Gutziz desados	3	% 2	1	Gutziz desados	6	% 4
2	Desados	3	% 2	2	Desados	8	% 5
3	Ez ados ez desados	11	% 7	3	Ez ados ez desados	35	% 23
4	Ados	51	% 34	4	Ados	51	% 34
5	Gutziz ados	82	% 55	5	Gutziz ados	49	% 33
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		149	% 100

ALOKAIRUKO ETXEBIZITZEN ESKAINTZAREN MURRIZKETA (v13)				ETXEBIZITZEN PREZIOEN IGOERA (v14)			
1	Gutziz desados	6	% 4	1	Gutziz desados	5	% 3
2	Desados	8	% 5	2	Desados	5	% 3
3	Ez ados ez desados	21	% 14	3	Ez ados ez desados	14	% 9
4	Ados	46	% 31	4	Ados	51	% 34
5	Gutziz ados	67	% 46	5	Gutziz ados	75	% 50
GUZTIRA (pertsona, %)		147	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

ZIRKULAZIO ETA APARKALEKU ARAZOAK (v15)				JENDE PILAKETAK KALEAN (v16)			
1	Gutziz desados	1	% 1	1	Gutziz desados	0	% 0
2	Desados	5	% 3	2	Desados	6	% 4
3	Ez ados ez desados	15	% 10	3	Ez ados ez desados	12	% 8
4	Ados	46	% 31	4	Ados	44	% 29
5	Gutziz ados	80	% 54	5	Gutziz ados	88	% 59
GUZTIRA (pertsona, %)		147	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

KALEA ESPAZIOEN ERABILERA: TERRAZETARAKO, DENDEN ERAKUSKETETARAKO... (v17)				BERTAKOEI BAINO TURISTEI ZUZENDUTAKO ESKAINTZA KULTURAL (v18)			
1	Gutziz desados	7	% 5	1	Gutziz desados	13	% 9
2	Desados	12	% 8	2	Desados	27	% 18
3	Ez ados ez desados	28	% 19	3	Ez ados ez desados	50	% 34
4	Ados	60	% 40	4	Ados	40	% 27
5	Gutziz ados	43	% 29	5	Gutziz ados	18	% 12
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

JOKABIDE GOGAIKARRIAK (ZARATA, ZIKINKERIA...) (v19)				TURISMOAK TOKIKO BIZTANLEAK MUGIARAZI DITUEN AISIALDI-EREMUAK (v20)			
1	Gutziz desados	5	% 3	1	Gutziz desados	10	% 7
2	Desados	25	% 17	2	Desados	17	% 11
3	Ez ados ez desados	46	% 31	3	Ez ados ez desados	41	% 27
4	Ados	44	% 29	4	Ados	48	% 32
5	Gutziz ados	30	% 20	5	Gutziz ados	34	% 23
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

GEROZ ETA ETXEBIZITZA GEHIAGO ZUZENTZEN DIRA TURISMORA (v21)				ONDO IRUDITZEN ZAIT ETXEBIZITZA TURISTIKOAK ARAUTUTA EGOTEA (v22)			
1	Gutziz desados	6	% 4	1	Gutziz desados	5	% 3
2	Desados	4	% 3	2	Desados	2	% 1
3	Ez ados ez desados	22	% 15	3	Ez ados ez desados	11	% 7
4	Ados	49	% 33	4	Ados	38	% 25
5	Gutziz ados	69	% 46	5	Gutziz ados	94	% 63
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

ETXEBIZITZA TURISTIKOEN ARAUDIA GOGORTU BEHARKO LITZATEKE (v23)				ETXEBIZITZA TURISTIKOEN GORAKADAK ZAILDU EGITEN DU GAZTEEK ETXEBIZITZA ESKURATZEA (v24)			
1	Gutziz desados	10	% 7	1	Gutziz desados	10	% 7
2	Desados	12	% 8	2	Desados	5	% 3
3	Ez ados ez desados	43	% 29	3	Ez ados ez desados	19	% 13
4	Ados	35	% 24	4	Ados	48	% 32
5	Gutziz ados	48	% 32	5	Gutziz ados	68	% 45
GUZTIRA (pertsona, %)		148	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

JABE ASKOK ETXEBIZITZAK OHIKO ALOKAIRUAN ESKAINTZEARI UTZI ETA ETXEBIZITZA TURISTIKO BEZALA ESKAINTZERA PASA DIRA (v25)				TURISMOAREN GORAKADAK ETXEBIZITZA BAT EROSTEKO EDO ALOKATZEKO ORDUAN ERAGITEN DIT (v26)			
1	Gutziz desados	2	% 1	1	Gutziz desados	11	% 7
2	Desados	5	% 3	2	Desados	24	% 16
3	Ez ados ez desados	23	% 16	3	Ez ados ez desados	30	% 20
4	Ados	48	% 33	4	Ados	32	% 21
5	Gutziz ados	69	% 47	5	Gutziz ados	52	% 35
GUZTIRA (pertsona, %)		147	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		149	% 100

TURISMOAK ERAGINA DU JENDEAK NAHIAGO DUEN LEKUAN EZ BIZITZEAN (v27)				NAHIKO NUKEEN HIRIKO ZONA EDO AUZOAN BIZI NAIZ (v28)			
1	Gutziz desados		%	1	Gutziz desados	8	% 5
2	Desados		%	2	Desados	15	% 10
3	Ez ados ez desados		%	3	Ez ados ez desados	31	% 21
4	Ados		%	4	Ados	44	% 30
5	Gutziz ados		%	5	Gutziz ados	51	% 34
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		149	% 100

DONOSTIAKO ALDE ZAHARRA MASIFIKATUTA DAGO TURISMOAREN ONDORIOZ (v29)				ALDE ZAHARREKO DENDAK TURISMOARI ZUZENDUAK DAUDE (v30)			
1	Gutziz desados	1	% 1	1	Gutziz desados	1	% 1
2	Desados	3	% 2	2	Desados	4	% 3
3	Ez ados ez desados	15	% 10	3	Ez ados ez desados	37	% 25
4	Ados	31	% 21	4	Ados	50	% 33
5	Gutziz ados	100	% 67	5	Gutziz ados	58	% 39
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

ALDE ZAHARREKO ZONA BATZUETAN LEKUZ KANPO SENTITZEN NAIZ (v31)			
1	Gutziz desados	24	% 16
2	Desados	40	% 27
3	Ez ados ez desados	24	% 16
4	Ados	28	% 19
5	Gutziz ados	34	% 23
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

TURISMOAREN ONDORIOZ PREZIOAK IGO DITUZTE (v32-v33)					
		Alde Zaharra		Nire auzoa	
1	Gutziz desados	3	% 2	26	% 17
2	Desados	2	% 1	36	% 24
3	Ez ados ez desados	5	% 3	41	% 27
4	Ados	49	% 33	28	% 19
5	Gutziz ados	91	% 61	19	% 13
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	150	% 100

BERAIEN PRODUKTUEN KALITATEAK BEHERA EGIN DU (v34-v35)					
		Alde Zaharra		Nire auzoa	
1	Gutziz desados	10	% 7	42	% 28
2	Desados	28	% 19	49	% 33
3	Ez ados ez desados	30	% 20	39	% 26
4	Ados	53	% 35	15	% 10
5	Gutziz ados	29	% 19	5	% 3
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	150	% 100

BERTAKO BEZEROENGANAKO ARRETAK OKERRERA EGIN DU (v36-v37)					
		Alde Zaharra		Nire auzoa	
1	Gutziz desados	23	% 15	53	% 35
2	Desados	36	% 24	54	% 36
3	Ez ados ez desados	30	% 20	30	% 20
4	Ados	28	% 19	7	% 5
5	Gutziz ados	33	% 22	6	% 4
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	150	% 100

TURISTEI ZUZENDUTA DAUDE, NIRI BAINO GEHIAGO (v38-v39)					
		Alde Zaharra		Nire auzoa	
1	Gutziz desados	12	% 8	51	% 34
2	Desados	13	% 9	45	% 30
3	Ez ados ez desados	25	% 17	29	% 19
4	Ados	52	% 35	17	% 11
5	Gutziz ados	48	% 32	8	% 5
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	150	% 100

HIRIKO TURISMO-ESTRATEGIARI BURUZ HERRITARREI GALDETU BEHARKO LITZAIKE (v40)				GAUR EGUN GEHIAGO PENTSATZEN DA TURISTENGAN BERTAKO HERRITARRENGAN BAINO (v41)			
1	Gutziz desados	4	% 3	1	Gutziz desados	8	% 5
2	Desados	11	% 7	2	Desados	18	% 12
3	Ez ados ez desados	30	% 20	3	Ez ados ez desados	49	% 33
4	Ados	44	% 29	4	Ados	51	% 34
5	Gutziz ados	61	% 41	5	Gutziz ados	24	% 16
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100

TURISMOA HAIN MASIFIKATUTA EZ DAUDEN ZONETARA BIDERATU BEHARKO LITZATEKE (v42)				TURISMOA HAIN MASIFIKATUTA EZ DAUDEN GARAIETARA DESBIDERATU BEHARKO LITZATEKE (v43)			
1	Gutziz desados	18	% 12	1	Gutziz desados	10	% 7
2	Desados	16	% 11	2	Desados	17	% 11
3	Ez ados ez desados	35	% 23	3	Ez ados ez desados	33	% 22
4	Ados	58	% 39	4	Ados	59	% 40
5	Gutziz ados	23	% 15	5	Gutziz ados	30	% 20
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	GUZTIRA (pertsona, %)		149	% 100

DONOSTIAN TURISMO TASA BAT EZARTZEAREN ALDE NAGO (v44)				DONOSTIAKO ZEIN AUZO/ZONA DAGO TURISTIKOKI MASIFIKATUTA? (v45-v52)			
1	Gutziz desados	20	% 13		1	2	GUZTIRA (pertsona)
2	Desados	20	% 13		BAI	EZ	
3	Ez ados ez desados	30	% 20	Alde Zaharra	145	5	150
4	Ados	33	% 22	Zentroa	118	32	150
5	Gutziz ados	47	% 31	Gros	97	53	150
GUZTIRA (pertsona, %)		150	% 100	Egia	2	148	150
				Antiguo	23	127	150
				Guztiak	2	148	150
				Hondartzak	121	29	150
				Besteren bat	2	148	150

	1	2	GUZTIRA (pertsona)
	BAI	EZ	
Inoiz hartu al duzu ostatu alokairu turistikoko etxebizitza batean (Airbnb edo antzekoa)? (v53)	67	83	150
Ba al dago alokairu turistikoko apartamenturik zure eraikinean? (v54)	33	117	150
Elkarbizitza arazorik sortu al dizu? (v55)	15	135	150
Gertuko ezagunik ba al duzu (senideak, lagunak...)	68	82	150

beraien portalean erabilerak turistikoko apartamentuak dituztenak? (v56)			
Elkarbizitza arazorik sortu al dizu? (v57)	38	112	150
Bidaiatzea gustatzen al zaizu? (v58)	142	8	150
Azken 12 hilabeteetan bidaiatu al duzu? (v59)	128	22	150