

Reyno de
Navarra



Nafarroako Erresuma
Nafarroa



Estudio Oferta de alojamientos turísticos no registrados en Navarra

Noviembre 2016

ÍNDICE

1. Objetivos y características del estudio p3
2. Casuística encontrada p5
3. Cuantificación y características de la oferta no reglada detectada p8
4. Distribución geográfica de la oferta no reglada detectada, por municipios p13
5. Modelo de negocio de las plataformas de alojamiento P2P p19
6. Distribución y características de la oferta no reglada detectada, por plataformas p23
7. Impacto económico p36

1. Objetivos y características del estudio

OBJETIVOS:

- Conocer la situación en Navarra de la oferta de alojamientos turísticos en situación ilegal o alegal (no registrados en el Registro de Turismo de Gobierno de Navarra).
- Calcular el volumen de esta oferta, en relación a la oferta total reglada de Navarra.
- Estimar su impacto económico.

METODOLOGÍA:

1. Prospección sobre el total de la oferta en Navarra contenida en las siguientes plataformas web, sugeridas por el cliente:

www.airbnb.es

www.homeaway.es

www.dondenosvamos.com

www.homelidays.com

www.wimdu.es

2. Relación de la oferta identificada en las plataformas citadas, segmentada según los siguientes criterios:

- Por municipios de Navarra.
- En el caso de la ciudad de Pamplona, la oferta se segmentará también por barrios o zonas.
- Por tipo de alquiler (vivienda completa, por habitaciones o ambas).
- Por plataforma web en la que se ofertan, indicando las duplicidades.
- Alojamiento registrado o no en el Registro de Turismo de Gobierno de Navarra (según registro facilitado por Gobierno de Navarra).
- Otro tipo de criterios que puedan identificarse.

La relación de establecimientos se entregará en formato Excel, para facilitar su consulta por filtros.

3. Cálculo del volumen de la oferta ilegal o alegal en relación a la oferta reglada. El cálculo se realizará para el total y por tipo de alojamiento, así como por otros criterios, si se considera relevante.
4. Estimación del impacto económico negativo generado por la oferta ilegal o alegal identificada.

2. Casuística encontrada

- **Deliberadamente, este tipo de plataformas, no indica la dirección exacta del alojamiento, tan sólo la localidad.**

Todas las webs utilizan para la localización una integración de Google Maps. En el caso de Airbnb, la localización del alojamiento es aproximada, y se indica en el mapa mediante un círculo que abarca una zona amplia, de manera que no es posible identificar la calle, y en ocasiones tampoco con el barrio. En el caso del resto de plataformas, aunque no se indica la dirección, sí se localiza un punto concreto en el mapa, con lo que en las bases de datos de este estudio, hemos incorporado la información de la calle indicada. Hay que contar no obstante, con que estas indicaciones son aproximadas, y no siempre se corresponderán necesariamente con la dirección real.

En algunos casos, el titular o la descripción del alojamiento, incluyen la dirección concreta. En ese caso, se ha recogido en la base de datos.

- También en relación con la ubicación geográfica, cabe destacar que a la hora de buscar alojamientos en el destino "Navarra", **en varias de las plataformas web aparecen algunos alojamientos localizados en comunidades limítrofes.** Todos los casos detectados han sido eliminados tanto de la base de datos del total de la Oferta No Registrada, como de los totales de alojamientos por web, estén o no registrados.
- **En cada una de las plataformas web, un mismo alojamiento aparece con frecuencia con varios formatos distintos** (en diferentes idiomas, venta individual de cada una de las habitaciones, anuncio específico para Sanfermines, etc).
- **Los alojamientos que alquilan por habitaciones, casi todos tienen un anuncio distinto para cada habitación.**

- **Sólo 9 alojamientos, aparecen en más de una plataforma, con el mismo nombre u otro.**
- **Algunos propietarios manejan el alquiler de varios inmuebles, y en alguna ocasión, se trata de empresas inmobiliarias.** Aunque el contacto del alquilador es el mismo, se sobreentiende que no es el propietario de todos los alquileres que oferta, sino que centraliza la gestión. En algunos casos detectados, tratándose de oferta no reglada, se han recogido anotaciones en las bases de datos a cerca del alquilador/anfitrión. En todos los casos se trata de información que aparece en su perfil público, en la misma web.
- Hay un número muy importante de alojadores/anfitriones/alquiladores en Pamplona de **nacionalidad extranjera.**
- En la oferta de alojamientos de las plataformas, aparecen **pisos o apartamentos** de alquiler completo, por habitaciones (individuales o compartidas con otros huéspedes), **casas rurales** (enteras o por habitaciones), **bungalows** en campings, **albergues turísticos** y **albergues del Camino de Santiago.**
- **Los nombre comerciales que aparecen en los registros oficiales, normalmente no coinciden con los nombres que aparecen estas plataformas,** ya que se emplean otro tipo de mensajes de venta. Por ejemplo, un alojamiento reglado denominado "Casa Rural Ejemplo", y que así aparece en el registro oficial u otras webs de reserva, en este tipo de plataformas puede aparecer también como "Encantadora casa rural con vistas al bosque". Este hecho ha complicado las labores de identificación de los alojamientos registrados y no registrados.
- El trabajo de campo de identificación de los alojamientos, ha transcurrido durante parte del mes de octubre y parte del mes de noviembre de 2016. Durante ese periodo, **la frecuencia de altas y bajas en las webs, especialmente en Wimdu, Homeaway y AirBnb, ha sido muy alta,** de manera que el total de la oferta identificada es poco estable en el tiempo, por un lado con alojamientos nuevos cada semana, y alojamientos identificados, que durante el proceso de

trabajo de campo han causado baja. Cabe pensar que este dinamismo sea aún mayor en temporadas como verano, Sanfermines, navidad o puentes significativos, momentos con mayor movimiento turístico.

Este motivo explica que, dependiendo del día de búsqueda, el total de alojamientos correspondientes con el destino Navarra varíe.

Toda esta casuística, dificulta encontrar las coincidencias entre la oferta reglada y la que no lo es, de manera que **hay que considerar un cierto margen de error en los resultados en varios aspectos**, como la cuantificación (ya que los resultados varían a diario), identificación, y especialmente en el caso de la localización geográfica por municipios y barrios.

3. Cuantificación y características de la oferta no reglada detectada

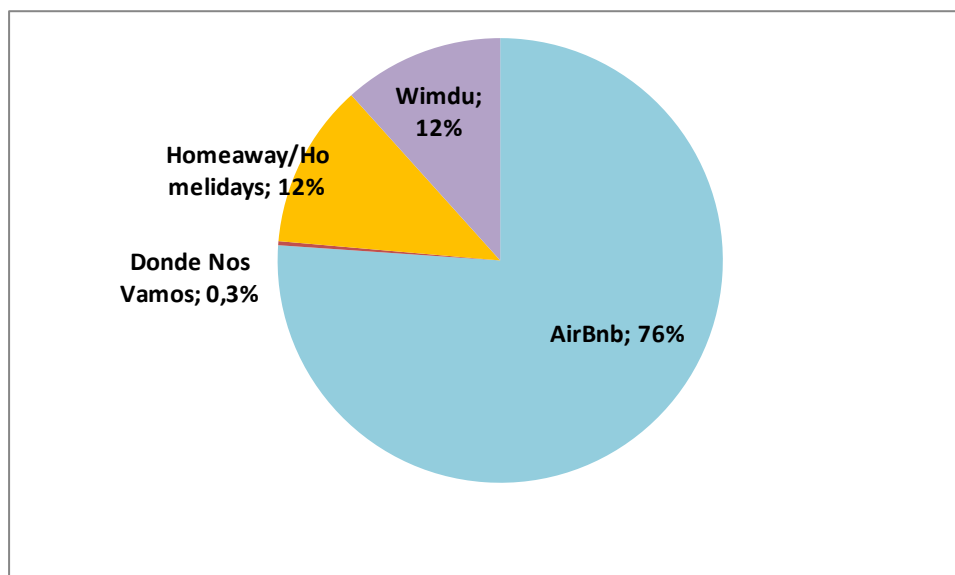
ALOJAMIENTOS:

NOTAS METODOLÓGICAS:

- Cada una de las 343 unidades corresponde a una oferta de alojamiento distinta, de manera que los anuncios que ofertan diferentes habitaciones de un mismo inmueble, han sido considerados como una única unidad de oferta.

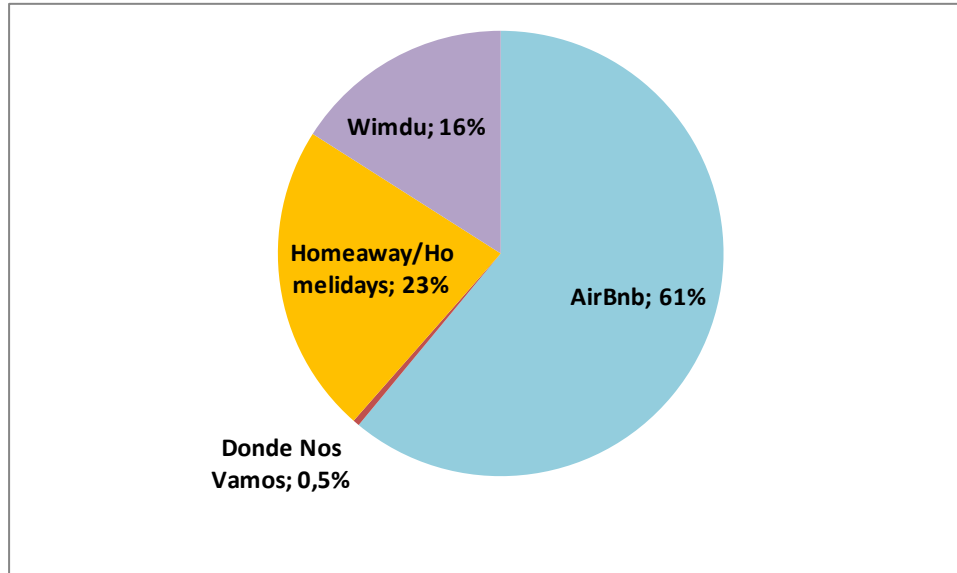
- Cabe cierto margen de error en este total identificado, a partir de las dificultades y casuística mencionados en el capítulo anterior.

- En total, se han detectado **343 ofertas de alojamiento distintas localizadas en Navarra**, de diferente tipología de alojamiento, que no han sido localizadas en las bases de datos oficiales de Gobierno de Navarra, y que aparecen en las plataformas objeto de estudio: Air Bnb, Homeaway, Homelidays, Dónde Nos Vamos y/o Wimdu.
- 343 alojamientos únicos no reglados, más 9 que aparecen en más de una plataforma, suman 352, que se distribuyen de la siguiente manera:



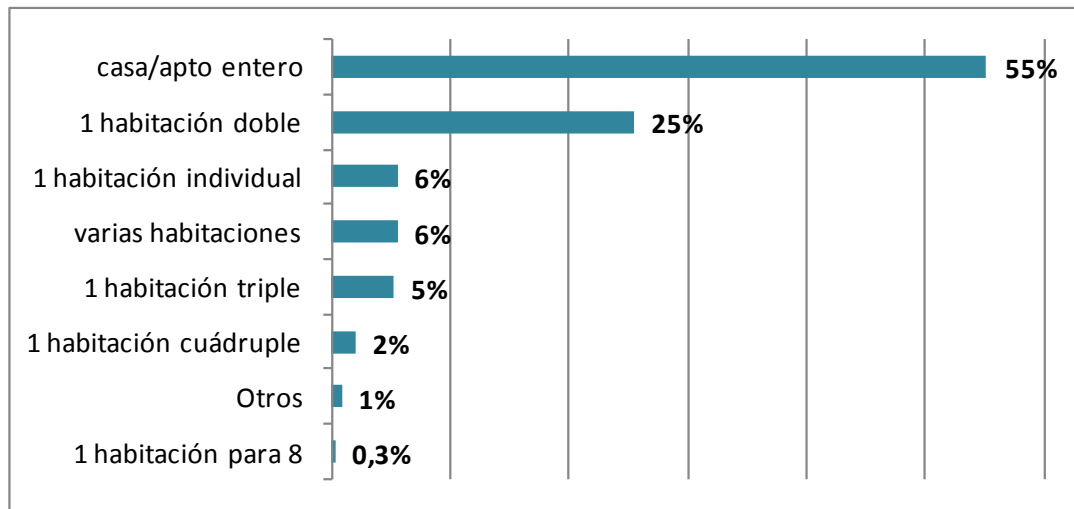
PLAZAS:

- En total, los 343 alojamientos ofertan en su conjunto 1.477 plazas.



TIPOLOGÍA:

- El 55% de los alojamientos no reglados detectados se corresponden con un **alquiler completo** de la casa o apartamento.
- La **habitación doble** es el segundo formato más frecuente (25%), generalmente compartiendo con la vivienda con los inquilinos.
- También compartiendo la vivienda con los inquilinos, se oferta un 6% de **habitaciones individuales**, un 5% de habitaciones triples (con cama supletoria en su mayoría) y un 2% de habitaciones cuádruples.
- Un 6% de las ofertas combinan **varios** tipos de habitación en un mismo inmueble.
- En el caso de los alquileres por habitaciones, éstas pueden ser **privadas, o compartidas** con otros inquilinos, si son de más de una plaza.
- En la opción "**otros**" se incluye la oferta de albergues turísticos y del Camino de Santiago.



UNIVERSO DE REFERENCIA Y VOLUMEN DE LA OFERTA DETECTADA:

- Los tipos de alojamiento ofertado, se corresponden con las siguientes categorías:
 - **Apartamentos urbanos y rurales de alquiler completo**
 - **Apartamentos urbanos y rurales que se alquilan por habitaciones**
 - **Habitaciones en viviendas, cuya estancia se comparte con los dueños o residentes**
 - **Casas rurales, enteras o por habitaciones**
 - **Casas tipo bungalow en campings**
- Todas estas tipologías de alojamiento, se corresponden de alguna manera con los que constan en las categorías oficiales de Gobierno de Navarra como "**CASAS RURALES**", en todas sus modalidades, y "**APARTAMENTOS TURÍSTICOS**". El total de estos alojamientos suma **1.223** (771 casas rurales y 452 apartamentos turísticos).

El universo de referencia sería por tanto un total de **1.566 alojamientos** (1.223 establecimientos legales + 343 alojamientos no reglados encontrados en las webs objeto de estudio).

- Sobre este universo de referencia (1.566 alojamientos), **la oferta de alojamientos no reglados detectada supone el 22%.**

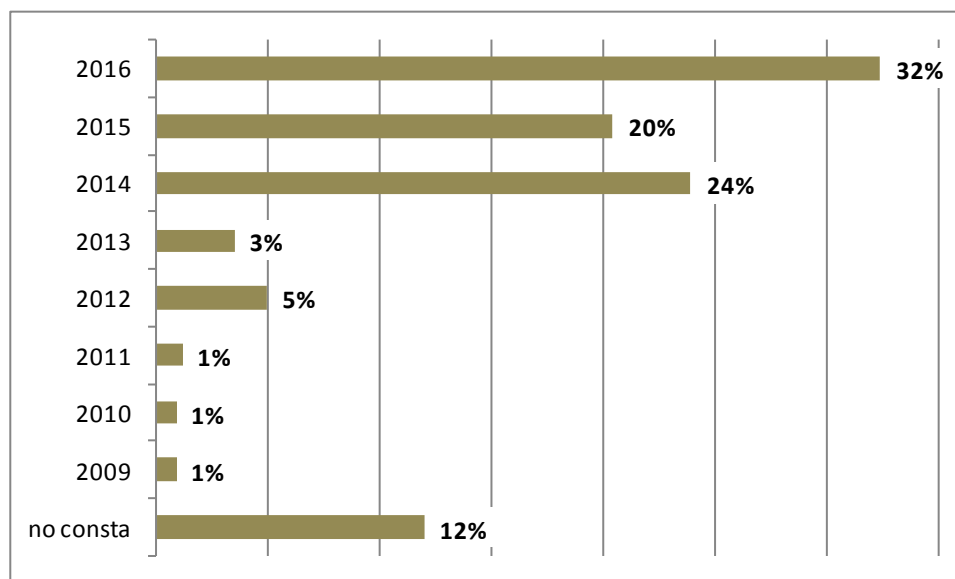
Nº de registros CASAS RURALES OFICIAL	771	40%
Nº de registros APARTAMENTOS TURÍSTICOS OFICIAL	452	29%
Total oferta NO REGLADA detectada	343	22%
Total universo de referencia	1.566 alojamientos	100%

- Los alojamientos reglados de este tipo y los no reglados, suman juntos 10.046 plazas. **La oferta no reglada detectada en estas plataformas, supone el 15% del total de plazas.**

Nº de plazas CASAS RURALES OFICIAL	5.582	56%
Nº de plazas APARTAMENTOS TURÍSTICOS OFICIAL	2.987	30%
Total plazas oferta NO REGLADA detectada	1.477	15%
Total universo de referencia	10.046 plazas	100%

ANTIGÜEDAD DE LA OFERTA:

- De los 343 alojamientos no reglados detectados, el 32% opera como huésped o alquilador desde 2016, un 20% desde 2015 y un 24% desde 2014. Podemos decir que es un fenómeno de crecimiento reciente.



CARACTERÍSTICAS DE LOS PRECIOS OFERTADOS:

- Cada una de las plataformas ofrece distintas fórmulas para mostrar los precios de cada alojamiento: **precio por noche** (de lunes a viernes, o noche de fin de semana), **precio por el fin de semana completo**, **precio por noche y persona**, **precio por semana**, **precio por meses**, **puentes**, **Navidades**, **Sanfermines...** ello hace complicado calcular resultados y establecer comparativas para todo el conjunto.
- A partir de los datos publicados en cada anuncio, se extraen los siguientes promedios:

Precio promedio por noche y alojamiento: **123,16 €**

Precio promedio por noche en fin de semana: **106,67 €**

El precio promedio por noche de lunes a viernes: **97,51 €**

El precio promedio para una semana entera: **753,13 €**

El precio promedio para el mes completo: **1.996,26 €**

4. Distribución geográfica de la oferta no reglada detectada, por municipios

NOTA METODOLÓGICA:

- La localización geográfica de los alojamientos, no es una información que aparezca siempre en las plataformas estudiadas, o que, si aparece, no siempre es de forma clara. Es por ello que la localización por municipios que aparece a continuación, puede ofrecer un margen de error.

DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS, POR MUNICIPIOS, %:

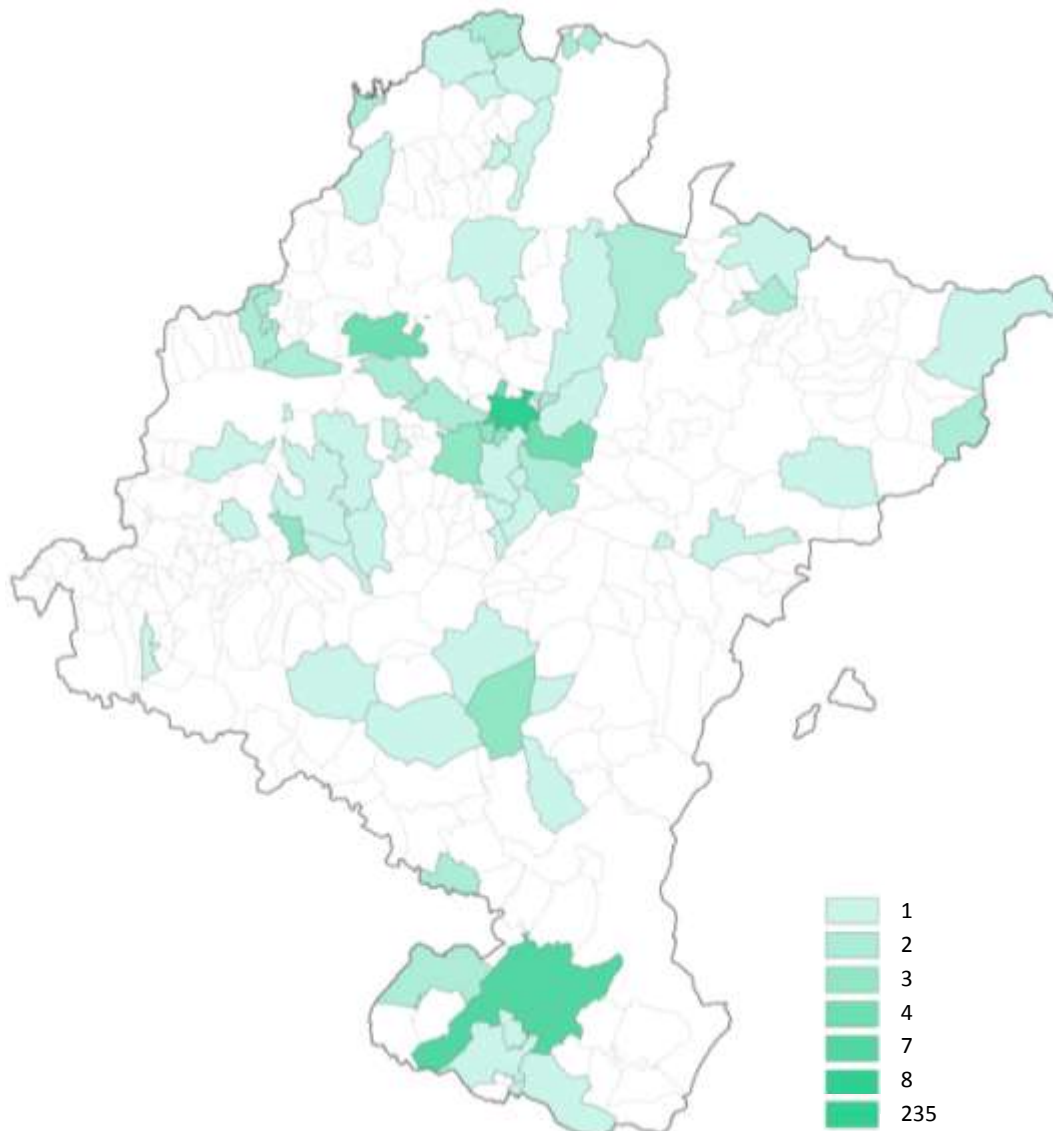
Municipio	Alojamientos distintos	%
Pamplona <> Iruña	235	68,5%
Tudela	8	2,3%
Barañáin <> Barañain	7	2,0%
Arakil	4	1,2%
Aranguren	4	1,2%
Berriozar	4	1,2%
Cizur	3	0,9%
Estella-Lizarra	3	0,9%
Olite <> Erriberri	3	0,9%
Zizur Mayor <> Zizur Nagusia	3	0,9%
Arano	2	0,6%
Bera	2	0,6%
Cendea de Olza <> Oltza Zendea	2	0,6%
Corella	2	0,6%
Ergoiena	2	0,6%
Erro	2	0,6%
Etxarri Aranatz	2	0,6%
Garde	2	0,6%
Hiriberri/Villanueva de Aezkoa	2	0,6%
Huarte <> Uharte	2	0,6%
Olo	2	0,6%
Milagro	2	0,6%
Noáin (Valle de Elorz) <> Noain (Elortzibar)	2	0,6%
Urdazubi/Urdax	2	0,6%
Villava <> Atarrabia	2	0,6%
Zugarramurdi	2	0,6%
Ablitas	1	0,3%
Améscoa Baja	1	0,3%
Aribe	1	0,3%

Barillas	1	0,3%
Beire	1	0,3%
Beriáin	1	0,3%
Bertizarana	1	0,3%
Bidaurreta	1	0,3%
Biurrun-Olcoz	1	0,3%
Burlada <> Burlata	1	0,3%
Cascante	1	0,3%
Cirauqui <> Zirauki	1	0,3%
Doneztebe/Santesteban	1	0,3%
Esteribar	1	0,3%
Etxalar	1	0,3%
Falces	1	0,3%
Galar	1	0,3%
Guesálaz <> Gesalatz	1	0,3%
Igantzi	1	0,3%
Isaba <> Izaba	1	0,3%
Leitza	1	0,3%
Lerín	1	0,3%
Lesaka	1	0,3%
Lumbier	1	0,3%
Metauten	1	0,3%
Murchante	1	0,3%
Murillo el Cuende	1	0,3%
Navascués <> Nabaskoze	1	0,3%
Odieta	1	0,3%
Orbaizeta	1	0,3%
Tafalla	1	0,3%
Tiebas-Muruarte de Reta	1	0,3%
Torres del Río	1	0,3%
Ultzama	1	0,3%
Valle de Egüés <> Eguesibar	1	0,3%
Valle de Yerri <> Deierri	1	0,3%
Villatuerta	1	0,3%
Total	343	100,0%

- El área municipal de Pamplona/Iruña concentra el 68,6% del total de alojamientos diferentes no reglados, ya sea por habitaciones individuales, compartidas o bajo el formato de apartamento completo.

- Este porcentaje aumenta, si tenemos en cuenta que bajo la búsqueda "Pamplona", en las plataformas aparecen los alojamientos de otros municipios limítrofes (Barañáin, Aranguren, Berriozar, Cizur, Cizur Mayor y Noáin). En ese caso, **el total de alojamientos del "destino Pamplona" supone el 75,5%**.
- Como sucede en otras comunidades autónomas, la oferta de alojamientos no reglados, presente en las plataformas estudiadas, se concentra en núcleos urbanos, Pamplona en el caso de Navarra. El siguiente municipio que más frecuencias concentra es **Tudela**, pero ya sólo con 8 alojamientos no registrados, **el 2,3% del total de la oferta no reglada**.

DISTRUBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS I:

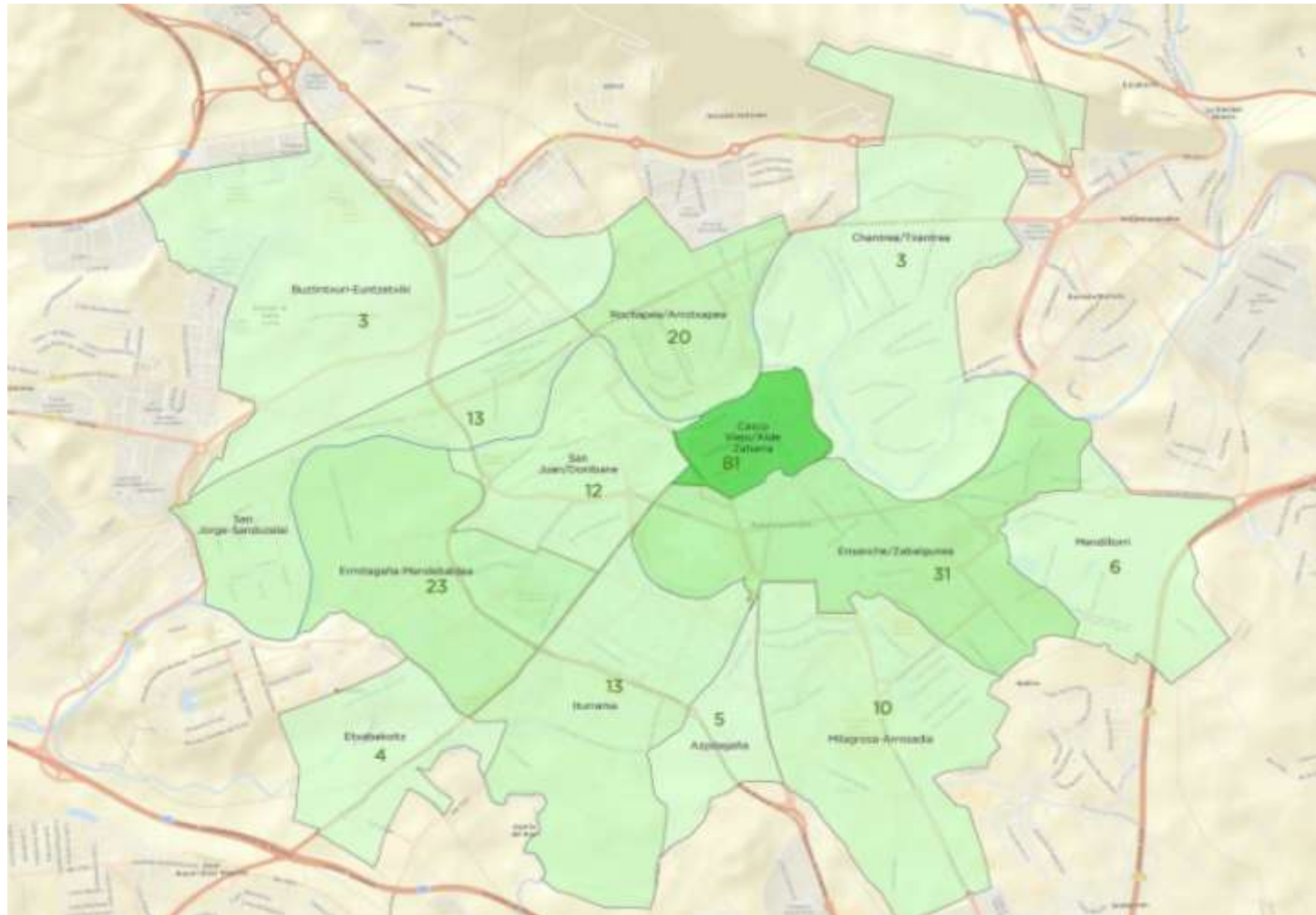


DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS, POR BARRIOS DE PAMPLONA, %:

Barrios Pamplona	Alojamientos distintos	%
Casco Antiguo	81	34%
Ensanche I / II	31	13%
Ermitagaña/Mendebaldea	23	10%
Rotxapea	20	9%
Iturrama	14	6%
San Jorge	13	6%
San Juan	12	5%
Milagrosa	10	4%
Mendillorri	5	2%
Azpilagaña	5	2%
Lezkairu	4	2%
Txantrea	3	1%
Echavacoiz	3	1%
Buztintxuri-Euntzetxiki	3	1%
Nuevo Artica	2	1%
Sarriguren	1	0%
Ezkaba	1	0%
Ripagaina	1	0%
Mendillori	1	0%
Villava	1	0%
Ansoain	1	0%
Total	235	100%

- El 34% del total de alojamientos no reglados, localizados en Pamplona, se halla en **Casco Antiguo**, la zona más turística de la ciudad. Le siguen los **ensanches**, por proximidad con los diferentes recursos (13%) y **Rotxapea**, por el mismo motivo, a tenor del texto descriptivo de los anuncios (9%).
- **Ermitagaña/Mendebaldea** acoge al 10% de la oferta no reglada detectada, una zona que anuncia como principal reclamo la proximidad a la Clínica Universitaria y la Universidad de Navarra. También la zona de **Iturrama** (6%), se anuncia en relación con la universidad.

DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS, POR BARRIOS DE PAMPLONA:



5. Modelo de negocio de las plataformas de alojamiento P2P

Las empresas de alojamiento P2P, tanto las analizadas en el presente informe, como otras, se apoyan todas ellas tanto en plataformas web como en apps para dispositivos móviles. Presentan diferencias en cuanto a funcionalidades, forma de registro, seguros ofertados o medios de pago (tarjeta, transferencia, PayPal, etc), pero a partir de un modelo de negocio similar, lo que las diferencia fundamentalmente es qué tipo de servicios se cobran y a quién.

La cuota de mercado en España de las principales plataformas de alojamiento P2P fue la siguiente en 2015¹:

AirBnb:	27%
HomeAway:	24%
Niumba:	14%
Wimdu:	12%
HouseTrip:	8%
Rentalia:	6%
BeMate:	5%
Vacaciones en España:	3%
Only Apartments:	1%

MODELO DE PAGO POR ANFITRIÓN:

En este modelo es el propio anfitrión el que publica la vivienda en determinadas plataformas, y el que realiza un desembolso por la realización de la transacción. Existen las posibilidades de que se comisione la visita o que se pague un fijo por la presencia del alojamiento en la plataforma. Las plataformas que funcionan bajo esta clasificación son:

- **Villas.com.** Comisión mínima del 15% sobre el precio que recibe el anfitrión.
- **Bedycasa.com.** Comisión del 15% sobre el precio que propone el anfitrión.

¹ Informe Ostelea Turismo Colaborativo 2015.

- 9flats. Comisión del 15% para el anfitrión.
- **Niumba.** 3% de comisión para el inquilino o un precio fijo por anuncio anual de 199€ sin IVA.
- **Alterkeys.com.** Una comisión sobre el precio propuesto por el anfitrión que oscila entre 10% y 15% del precio del alojamiento, según factores como la duración de la estancia, la localización del alojamiento o la cuantía total de la reserva.
- **Homeaway.** Pago de un fijo anual para el anfitrión por la publicación del artículo, se parte de 10,75€ al mes sin iva y 0% comisionado.
- **Rentalia.** Poseen 3 paquetes de precios fijos para permitir la publicación en la plataforma y con diferentes ventajas. La diferenciación se realiza según la duración del contrato:

65€ 4 meses o 95€ 12 meses.

120€ 4 meses o 195€ 12 meses.

365€ 4 meses o 595 12 meses.

MODELO DE PAGO POR ALOJADO:

Este modelo consiste en que son los alojados los que corren con el gasto de la comisión que las plataformas cobran por proporcionar el servicio:

- **Casapordías.com.** Se carga el 10% de la reserva al huésped.
- **Couchsurfing.org.** Modelo de cuentas verificadas, a través del cual se cobra al viajero una verificación de 19€ por el uso de la plataforma.
- **Wimdu.** Esta plataforma es gratuita para los anfitriones pero los alojados pagan una comisión del 18%.
- **Only-apartments.** Esta compañía realiza un cobro de un 18% por transacción realizada al viajero.
- **Workaway.com,** pensado para intercambio cultural y aprendizaje de idiomas, cobran 22€ cada 2 años a los voluntarios que quieren tener la posibilidad de participar en los proyectos.

- **Ok Apartment Barcelona.** A través de este modelo, el dueño del piso no paga ninguna cantidad a la empresa que gestiona las reservas, sino que simplemente el margen es abonado por el cliente final. La comisión es regresiva sobre el número de apartamentos. Empieza con el 25%, disminuye al 22% a partir del segundo apartamento y continúa con un 20% a partir del número 16.
- **Workyland.** Plataforma de intercambio de trabajos/servicios por alojamiento enfocada en emprendedores. Su modelo se basa en una suscripción mensual en tramos de 3, 6 y 12 meses, con unos precios que oscilaban entre los 8€ mensuales de media.

MODELO COMISIONADO MIXTO:

Modelo mixto que distribuye la comisión entre los 2 agentes implicados directamente en la actividad. Abonan las comisiones tanto el anfitrión como la persona que quiere disfrutar del alojamiento. Las plataformas que utilizan este modelo son:

- **Airbnb.** Cobro de una comisión de un 3% sobre reserva realizada para el anfitrión y entre un 6% o un 12% para el huésped. Cuanto mayor sea el subtotal, menor será el porcentaje de la tarifa de servicio, que es decreciente para que los huéspedes puedan ahorrar dinero en estancias de mayor duración o precio.
- **bemate.com.** Comisión del 5% para el anfitrión y un 10% para el huésped.

MODELO SIN ÁNIMO DE LUCRO:

Aunque de una forma más residual existen modalidades sin ánimo de lucro, intentando facilitar el contacto a través de una plataforma que pone en común demandantes con oferta de una determinada actividad:

- **WWOOFER.** Plataforma sin ánimo de lucro.

Hay más plataformas de este tipo, pero las aquí mencionadas son las más populares. El último en sumarse a esta tendencia actualmente ha sido **TripAdvisor**, que ha creado **HouseTrip.com**, con sede en Madrid, plataforma de alquiler de apartamentos y viviendas entre particulares, con una comisión del 3% por reserva para el alquilador.

6. Distribución y características de la oferta no reglada detectada, por plataformas

6.1 AIRBNB:

En las fechas de realización del estudio, la plataforma AirBnb cuenta con **380 ofertas de alojamiento distintas localizadas en Navarra** (el número total cuando se hizo se la búsqueda era mayor, pero varios de los alojamientos no estaban en Navarra, sino en localidades limítrofes de otras comunidades autónomas).

El 82% de estas ofertas (311 alojamientos distintos) no han sido localizados en los registros oficiales de alojamientos turísticos de Gobierno de Navarra.

En total, los alojamientos no reglados localizados en AirBnb suman 976 plazas.

Contextualización AirBnb:

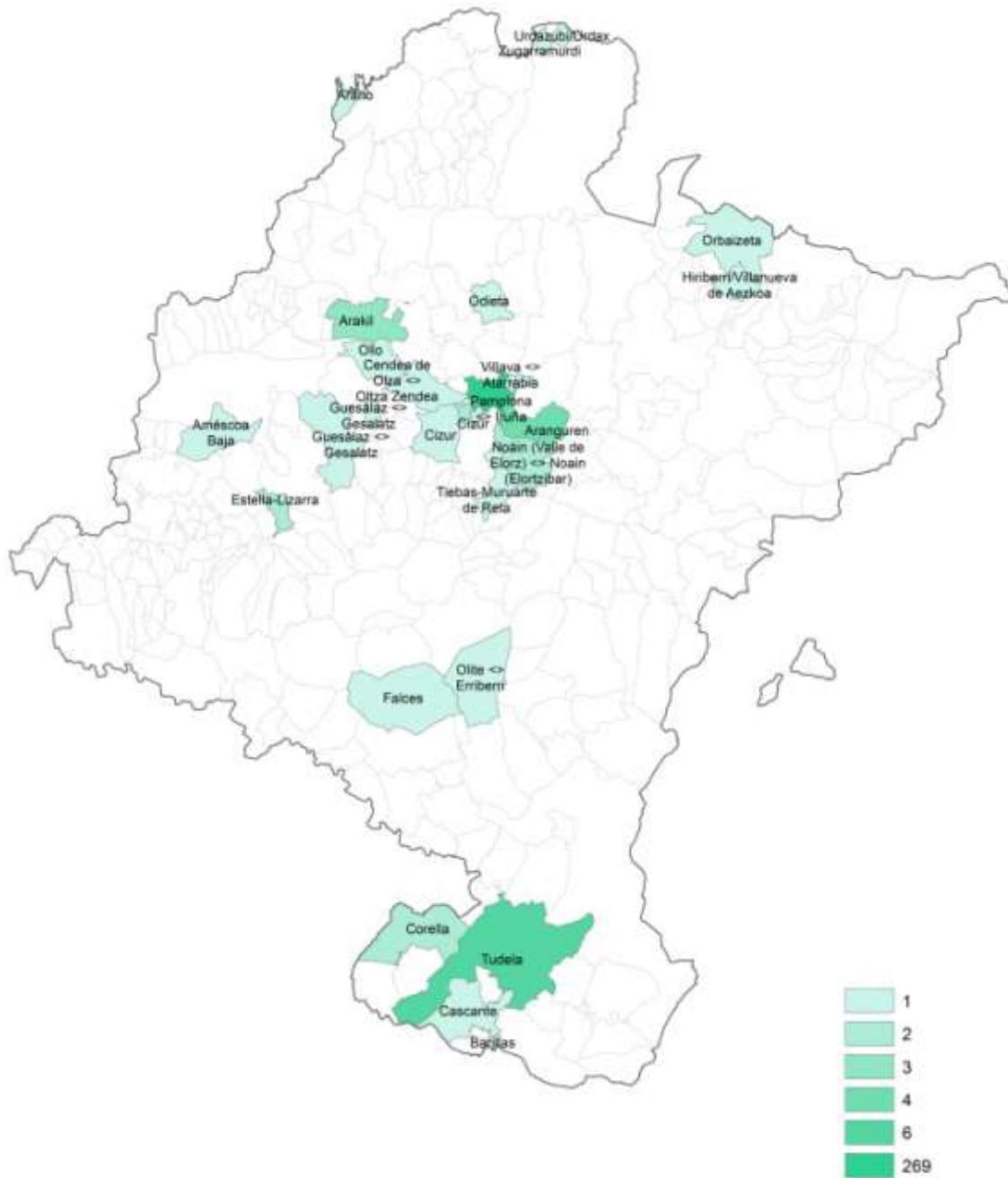
AirBnb se fundó en San Francisco, California (EE.UU.), en 2008, como proyecto start-up en la incubadora de empresas Y Combinator. Abrieron sus primeras oficinas internacionales en 2012. Actualmente la compañía está presente en 191 países, y España es su tercer destino más popular. **La compañía presenta un fuerte crecimiento en España, pasando de 620.000 usuarios españoles en 2014 a 1.360.000 en 2015.**

Airbnb es uno de los mejores ejemplos de lo que se conoce como "**economía colaborativa**" (compartir gastos, bienes o servicios entre particulares a través de plataformas nacidas en Internet), un término en evidente discusión a partir de los beneficios generados, para un fenómeno que se extiende a otros servicios turísticos (Uber, BlaBlaCar, Cabify...), así como a otros sectores (arreglos a domicilio, transporte de paquetería, etc).

Se trata en cualquier caso de negocios que han proliferado en los últimos cinco años y que se basan en la intermediación entre oferta y demanda, al margen de las compañías tradicionales. **Desde la perspectiva de AirBnb y plataformas similares, las leyes vigentes regulan la**

actividad de profesionales, mientras que en su caso, se trata de una actividad *peer to peer*, entre particulares, que en cualquier caso requeriría regulación específica.

DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS AIRBNB:



Municipio	Alojamientos distintos	%
Pamplona < Iruña	269	86,5%
Tudela	6	1,9%
Aranguren	4	1,3%

Arakil	3	1,0%
Zizur Mayor <> Zizur Nagusia	2	0,6%
Estella-Lizarra	2	0,6%
Noáin (Valle de Elorz) <> Noain (Elortzibar)	2	0,6%
Corella	2	0,6%
Cascante	1	0,3%
Falces	1	0,3%
Guesálaz <> Gesalatz	1	0,3%
Orbaizeta	1	0,3%
Cendea de Olza <> Oltza Zendea	1	0,3%
Burlada <> Burlata	1	0,3%
Tiebas-Muruarte de Reta	1	0,3%
Cizur	1	0,3%
Villava <> Atarrabia	1	0,3%
Olite <> Erriberri	1	0,3%
Hiriberri/Villanueva de Aezkoa	1	0,3%
Barillas	1	0,3%
Zugarramurdi	1	0,3%
Huarte <> Uharte	1	0,3%
Beriáin	1	0,3%
Barañáin <> Barañain	1	0,3%
Ollo	1	0,3%
Arano	1	0,3%
Améscoa Baja	1	0,3%
Odieta	1	0,3%
Urdazubi/Urdax	1	0,3%
Total	311	100,0%

6.2 DONDE NOS VAMOS:

De los 33 alojamientos para Navarra que aparecen en Dondenosvamos.com, sólo hay un alojamiento para el que no se ha encontrado coincidencia con los registros oficiales: una casa rural, de alojamiento completo, situada en Subiza, Galar.

Contextualización de Dondenosvamos.com:

Donde Nos Vamos opera desde 2006 y nace como una guía de alojamientos rurales 2.0. Centrada en el ámbito rural, ofrece casas y apartamentos rurales, albergues y hoteles rurales localizados únicamente en España y Andorra.

DISTRUBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS - DONDE NOS VAMOS:



6.3 HOMEAWAY:

En la búsqueda para Navarra de Homeaway aparecieron 424 alojamientos distintos, de los cuales, 43 no han sido localizados en los listados oficiales.

Contextualización de HomeAway.com:

HomeAway, Inc. con sede en Austin, Texas, es líder mundial en propiedades en renta para vacaciones, con más de 540,000 anuncios de propiedades en renta para vacaciones en 120 países, y actualmente es propiedad de la agencia multinacional de viajes Expedia.

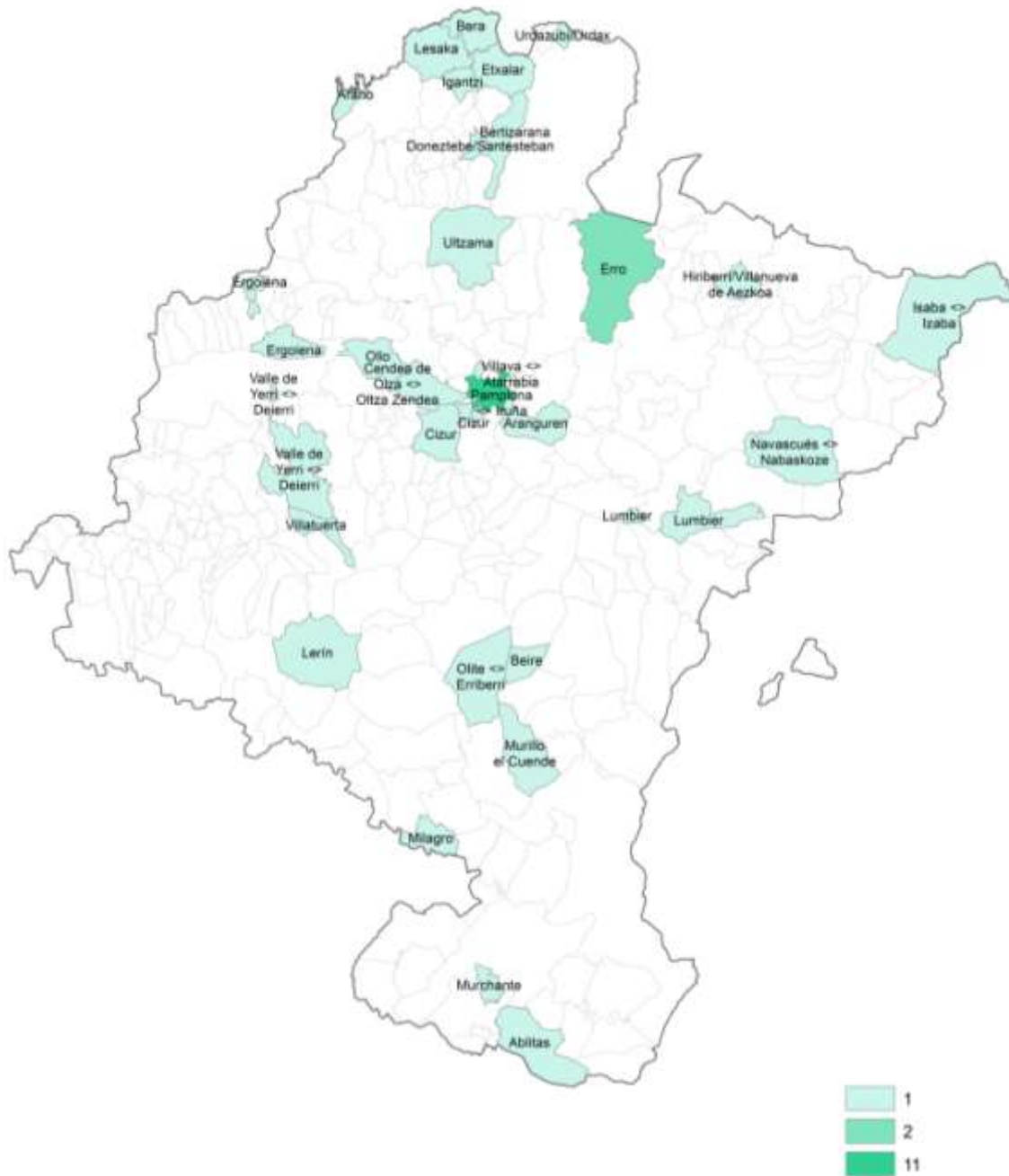
La cartera de HomeAway incluye el líder en rentas de propiedades de vacaciones HomeAway.com, VRBO.com y VacationRentals.com en los Estados Unidos; HomeAway.co.uk y OwnersDirect.co.uk en el Reino Unido; HomeAway.de en Alemania; Abritel.fr y Homelidays.com en Francia; HomeAway.es en España; y AlugueTemporada.com.br en Brasil. Además, HomeAway dirige BedandBreakfast.com. En 2009 Homeaway adquiere Homelidays.

En 2012 Homeaway compra la española Top Rural, con lo que todos los alojamientos de Top Rural, aparecen también en las webs del grupo, nacionales e internacionales.

NOTA METODOLÓGICA:

- Como se indica, HomeAway compró Homelidays, por tanto todos los registros de Homeludays, están incluidos también en Homeaway. Para el listado final de alojamientos no reglados, se han eliminado duplicidades.

DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS - HOMEAWAY:



Municipio	Alojamientos distintos	%
Pamplona < Iruña	11	25,6%
Erro	2	4,7%
Etxalar	1	2,3%
Aranguren	1	2,3%
Valle de Yerri < Deierri	1	2,3%
Villava < Atarrabia	1	2,3%

Murchante	1	2,3%
Cizur	1	2,3%
Hiriberri/Villanueva de Aezkoa	1	2,3%
Zizur Mayor <> Zizur Nagusia	1	2,3%
Ablitas	1	2,3%
Igantzi	1	2,3%
Lesaka	1	2,3%
Olite <> Erriberri	1	2,3%
Isaba <> Izaba	1	2,3%
Murillo el Cuende	1	2,3%
Bertizarana	1	2,3%
Milagro	1	2,3%
Bera	1	2,3%
Berriozar	1	2,3%
Urdazubi/Urdax	1	2,3%
Doneztebe/Santesteban	1	2,3%
Olo	1	2,3%
Beire	1	2,3%
Ultzama	1	2,3%
Cendea de Olza <> Oltza Zendea	1	2,3%
Lerín	1	2,3%
Arano	1	2,3%
Villatuerta	1	2,3%
Lumbier	1	2,3%
Navascués <> Nabaskoze	1	2,3%
Ergoiena	1	2,3%
Total	43	100,0%

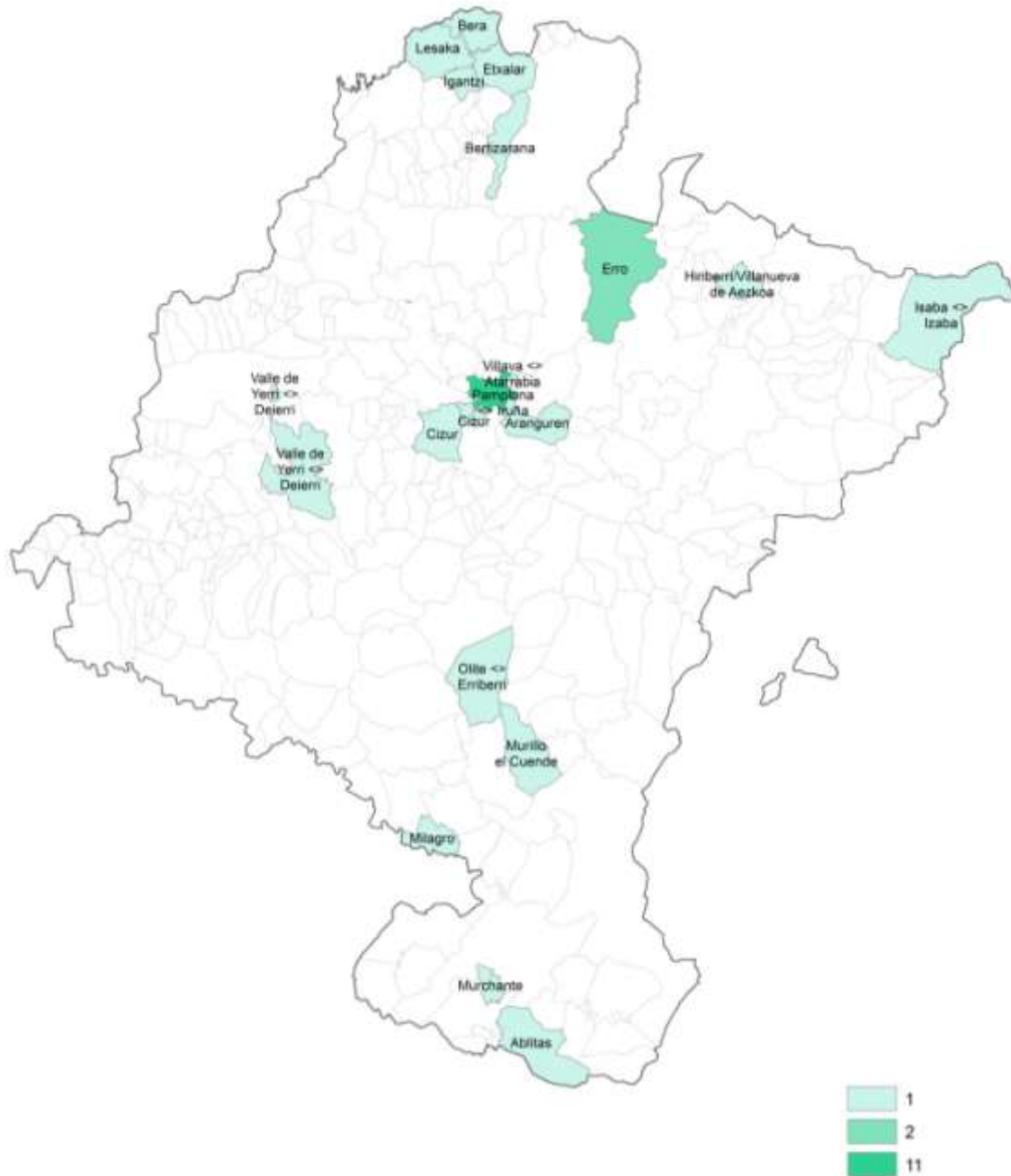
6.4 HOMELIDAYS:

Homelidays retorna 94 alojamientos en la búsqueda para Navarra, de los cuales 30, no han sido identificados como reglados.

Contextualización de Homelidays.com:

HomeAway cerró en 2009 la compra de la francesa Homelidays, con el objetivo de reforzar su posición en el mercado europeo del alquiler de alojamientos vacacionales. Todos los alojamientos de Homelidays por tanto, aparecen también en la plataforma Homeaway.

DISTRIBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS - HOMELIDAYS:



Municipio	Alojamientos distintos	%
Pamplona < Iruña	11	36,7%
Erro	2	6,7%
Etxalar	1	3,3%
Aranguren	1	3,3%
Valle de Yerri < Deierri	1	3,3%
Villava < Atarrabia	1	3,3%

Murchante	1	3,3%
Cizur	1	3,3%
Hiriberri/Villanueva de Aezkoa	1	3,3%
Zizur Mayor <> Zizur Nagusia	1	3,3%
Ablitas	1	3,3%
Igantzi	1	3,3%
Lesaka	1	3,3%
Olite <> Erriberri	1	3,3%
Isaba <> Izaba	1	3,3%
Murillo el Cuende	1	3,3%
Bertizarana	1	3,3%
Milagro	1	3,3%
Bera	1	3,3%
Total	30	100,0%

6.5 WIMDU:

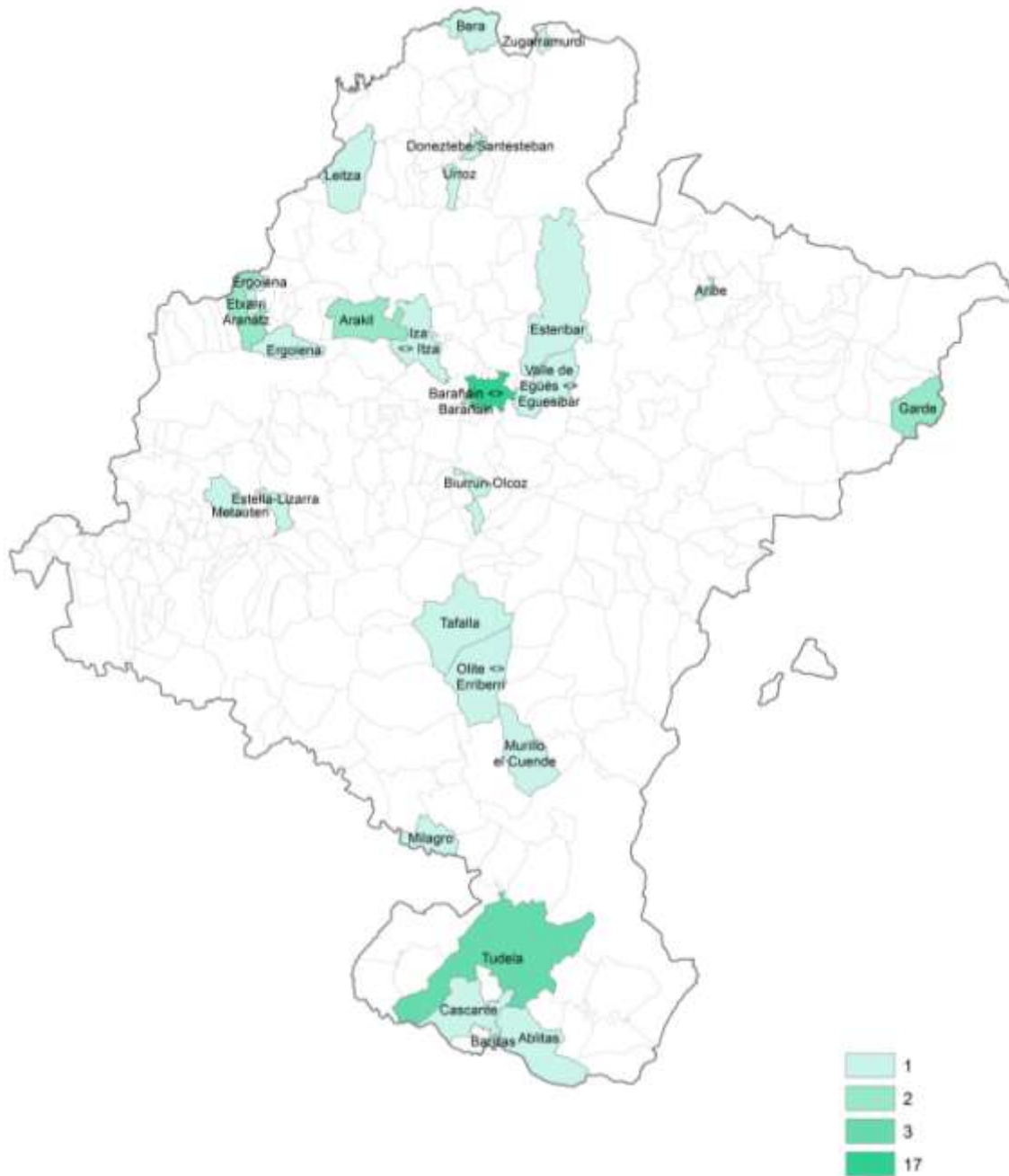
Wimdu muestra 97 alojamientos en la búsqueda para Navarra, de los cuales 48, no han sido localizados en los listados de alojamientos reglados.

Contextualización de Wimdu.com:

Fundada en marzo de 2011 en Berlín, su esquema es muy similar al de AirBnb, incluso en su diseño web. Está presente en 150 países, con una oferta de 350.000 propiedades y 1 M de usuarios registrados.

El pasado octubre de 2016, la compañía anunció su fusión con 9Flats, como estrategia para competir con AirBnb.

DISTRUBUCIÓN DE ALOJAMIENTOS NO REGLADOS POR MUNICIPIOS - WIMDU:



Municipio	Alojamientos distintos	%
Pamplona <=> Iruña	17	35,4%
Tudela	3	6,3%
Barañáin <=> Barañain	2	4,2%
Garde	2	4,2%
Arakil	2	4,2%
Etxarri Aranatz	2	4,2%

Estella-Lizarra	1	2,1%
Urroz	1	2,1%
Tafalla	1	2,1%
Aribe	1	2,1%
Metauten	1	2,1%
Doneztebe/Santesteban	1	2,1%
Olite <> Erriberri	1	2,1%
Biurrun-Olcoz	1	2,1%
Cascante	1	2,1%
Murillo el Cuende	1	2,1%
Ablitas	1	2,1%
Bera	1	2,1%
Ergoiena	1	2,1%
Iza <> Itza	1	2,1%
Milagro	1	2,1%
Leitza	1	2,1%
Barillas	1	2,1%
Esteribar	1	2,1%
Valle de Egüés <> Eguesibar	1	2,1%
Zugarramurdi	1	2,1%
Total	48	100,0%

7. Impacto económico

7.1 Estimación de viajeros, pernoctaciones, ocupación y estancia media, de la oferta de alojamientos no reglados detectados

Resulta extremadamente complicado estimar el volumen de la actividad de los alojamientos no reglados, fundamentalmente por la amplia variedad de tipologías de alojamiento que contempla el universo objeto de estudio (alquiler de habitaciones, habitaciones compartidas, apartamentos enteros, casas enteras...), y también porque desconocemos la vigencia de la oferta, en cuanto a si está disponible cada oferta todo el año o de forma intermitente.

Para aproximarnos al volumen de actividad que generan los alojamientos no reglados, podemos calcular datos únicamente a partir de los resultados INE para Navarra en 2015 que se tienen para la oferta legal, con las reservas que necesariamente se crean a partir de lo expuesto en el párrafo anterior.

ESTANCIA MEDIA:

Tanto en casas rurales como en apartamentos turísticos, en Navarra, la estancia media mensual fue de 2,7 días en 2015. Podemos pensar entonces, dadas las características del tipo de oferta de alojamiento no reglado que se han detectado, que para este universo, también **la estancia media por viajero alojado, es de 2,7 días de media al mes.**

OCUPACIÓN:

Partiendo también de los datos INE para Navarra en 2015, y teniendo en cuenta las características de la oferta no reglada detectada (apartamentos turísticos urbanos en su mayoría, y en menor medida, el equivalente a casas rurales), podemos establecer que **la ocupación media mensual de la oferta no reglada detectada, estaría en torno al 21,1%.**

VIAJEROS Y PERNOCTACIONES:

A partir de esta ocupación y del número de establecimientos y plazas no reglados localizados, se estima que en 2015 esta oferta habría alojado a **29.204 viajeros**, quienes habrían realizado **78.851 pernoctaciones**.

7.2 Impacto en gasto y empleo

Según diferentes fuentes de datos y estudios, el impacto en gasto (tanto directo como indirecto), que se deriva en 2015 de los modelos de negocio P2P en alojamiento, genera una derrama económica diaria en un destino, un **84,8% inferior a la promovida por la oferta reglada**, fundamentalmente debido a que, según todas las encuestas, el turista paga menos por el alojamiento, pero no gasta más en el destino. A esto habría que sumar también que parte de esta actividad se desarrolla en el ámbito de la economía sumergida y tiene tratamientos fiscales no contributivos.²



² Fuentes: Nielsen, INE, Frontur, Familitur, Egatur, estudio EXCELTUR "Impactos derivados de las plataformas de comercialización P2P 2015".

El gasto directo diario por tanto de un turista alojado en oferta reglada, ascendería a 148,6 €, mientras que el gasto de un turista alojado en oferta no reglada, sería de 80,4€.

Según estos datos, podríamos estimar que el gasto directo de los viajeros alojados en oferta no reglada en Navarra en 2015 fue de 6.249.962 €, mientras que si hubieran estado alojados en establecimientos legales, el gasto habría ascendido a 11.551.547 €.

Y en cuanto al empleo, a partir de las mismas fuentes, se calcula que la actividad no reglada de estos alojamientos se vincula con 9,8 empleos (directos + indirectos + inducidos) por cada 100 plazas, frente a los 53,3 empleos por cada 100 plazas regladas.

Empleo anual en destino por plaza y tipología de alojamiento

Fuente: Elaboración propia a partir de Nielsen (explotación Familiarur, Egatur (Turespaña)), TIO España (INE). Unidades: puestos de trabajo equivalente año por 100 plazas de



3

Según estos datos, las 1.477 plazas no regladas detectadas distintas, que se ofertan para Navarra en plataformas P2P, están generando 144,7 empleos (directos,

³ Gráficos pertenecientes al estudio EXCELTUR "Impactos derivados de las plataformas de comercialización P2P 2015".

indirectos e inducidos). Si estas plazas fuesen legales, el empleo generado ascendería a 787,2 puestos de trabajo.