

ANÁLISIS DEL ALOJAMIENTO EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA DE LA PROVINCIA DE JAÉN 2019

Elaboración y redacción:

Patrocina:

Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2019

Director: Juan Ignacio Pulido Fernández

Equipo de redacción:

Jairo Casado Montilla

Juan Ignacio Pulido Fernández

Diana Roselló Arencibia

Cómo citar:

Pulido, J.I. (dir.) (2020): *Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2019*. Sistema de Inteligencia Turística de la provincia de Jaén. Cátedra de Turismo de Interior de la Universidad de Jaén. Jaén.



Índice

1. Introducción	5
2. Delimitación, áreas de estudio y serie temporal	7
3. Evolución del número de alojamientos de la provincia de Jaén	9
4. Grado de ocupación	22
5. Llegadas nacionales e internacionales que se hospedaron en casas completas	35
6. Llegadas nacionales e internacionales que se hospedaron en habitaciones privadas	49
7. Procedencia de los huéspedes que usan alojamientos en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén	53
8. Antelación de la reserva	57
9. ADR y RevPAR	63
10. Media del RevPAR de fin de semana de los principales mercados	69
11. Reputación de alojamientos en las plataformas de economía colaborativa	71
12. Conclusiones	75

1

INTRODUCCIÓN

1. Introducción

El presente informe recoge una caracterización del alojamiento ofertado en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén, el cual, durante la última década, se ha posicionado entre las principales preferencias de los turistas a la hora de elegir el lugar en el que pernoctar. Actualmente, debido a las controversias que ha supuesto la aparición de este tipo de oferta de alojamiento (irregularidades, alquileres ilegales, etc.), plataformas como Airbnb o Homeaway han establecido una serie de normas que son aplicables únicamente a aquellos alojamientos que se ubican en países y/o regiones con una normativa específica. En este caso, Andalucía cuenta con la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del turismo de Andalucía, en la que se recogen los diversos tipos de establecimientos, además del Decreto 28/2016, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

A día de hoy, las webs de alojamientos no aceptarán la adhesión de propiedades o habitaciones para su alquiler si no cumplen la normativa y/o no se han registrado como establecimiento destinado a tal fin, si es el caso. Además, los alojamientos tienen la obligación de enviar su número de registro para que las plataformas online lo hagan público.

2

DELIMITACIÓN, ÁREAS DE ESTUDIO Y SERIE TEMPORAL

2. Delimitación, áreas de estudio y serie temporal

Los datos obtenidos para la realización de este informe provienen de un conjunto de algoritmos basados en inteligencia artificial que analizan los alojamientos disponibles en las diferentes ciudades. Por norma general, estos algoritmos trabajan sobre las fronteras administrativas de las ciudades, pero, en casos en los que la oferta es escasa, estas fronteras pueden variar para cubrir los alojamientos próximos a las ciudades. El algoritmo utilizado para la realización de este estudio pertenece a la plataforma de análisis de mercados de alojamiento en plataformas de economía colaborativa Airdna.co.

Por otro lado, es necesaria la existencia de un mínimo número de alojamientos para que el algoritmo se active y empiece a recopilar la información sobre las ciudades. A partir de cinco establecimientos, se activa la recogida de datos que darán forma a un nuevo mercado. Dichos establecimientos están comprendidos en dos tipos: casas completas y habitaciones privadas.

- Casas completas: viviendas independientes que se alquilan en su totalidad.
- Habitaciones privadas: Habitaciones que, normalmente, pertenecen a una vivienda habitada y que ponen a disposición de los potenciales huéspedes.

Los mercados están compuestos por las casas completas y las habitaciones privadas. Generalmente, estos coinciden con las fronteras administrativas de las ciudades o localidades de las cuales el algoritmo extrae la información. Aunque existen excepciones:

1. Que la ciudad o municipio posea un mercado muy pequeño. Y, por tanto, el algoritmo amplía su frontera a las proximidades en las que haya más alojamientos para su análisis.
2. Que la ciudad o municipio posea un mercado muy grande. En este caso, pueden existir subdivisiones en base a barrios o puntos en los que la oferta de alojamiento posea un peso significativo por sí misma.

La oferta de alojamientos de la provincia de Jaén se centra en puntos muy concretos y los metadatos han dado como resultado los 23 mercados que se enumeran a continuación: Alcalá La Real, Alcaudete, Andújar, Baeza, Beas de Segura, Castillo de Locubín, Cazorla, Frailes, Hornos, Jaén, La Iruela, Linares, Los Villares, Martos, Orcera, Pegalajar, Pozo Alcón, Quesada, Santiago Pontones, Segura de la Sierra, Torres, Úbeda y Villacarrillo.

Los 23 mercados, que corresponden a 23 localidades de la provincia de Jaén, coinciden con el término municipal de cada una de ellas.

Los datos que van a mostrarse a continuación están enmarcados en una serie temporal que va desde 2017 hasta 2019. En algunos casos, se presentará de forma mensual, trimestral o anual, en función del volumen de información recabada. Debido a que el algoritmo no reconoce los datos de meses no finalizados (diciembre de 2019), se excluye en el análisis dicho mes y, si es el caso, el trimestre al que pertenece.



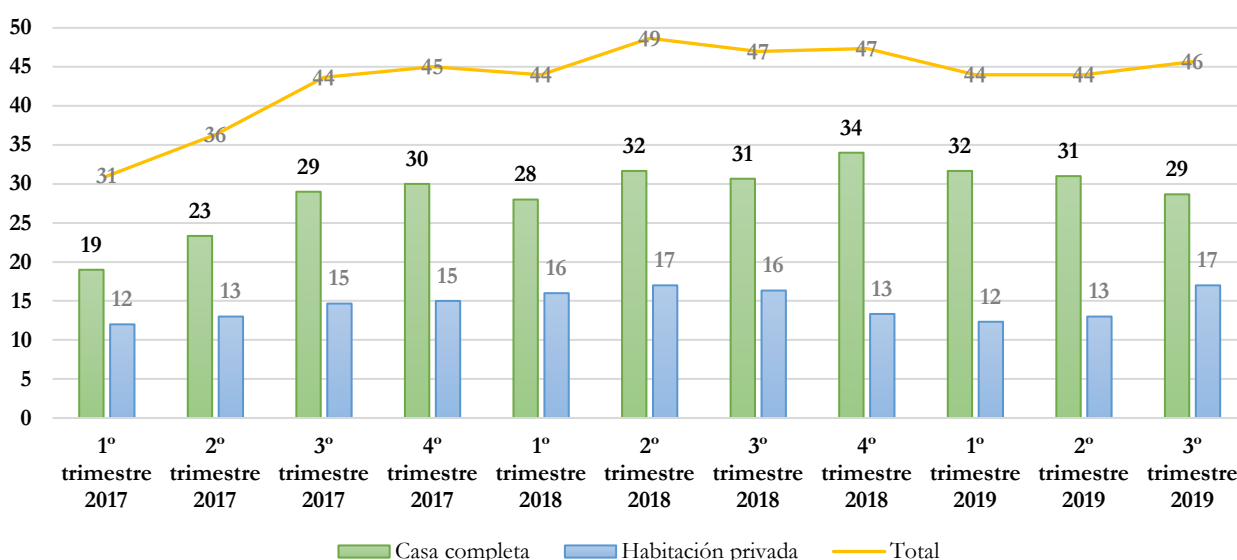
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS
DE LA PROVINCIA DE JAÉN

3. Evolución del número de alojamientos de la provincia de Jaén

La tendencia ascendente que puede observarse en muchos de los mercados que se analizarán a continuación puede venir determinada, en primer lugar, por el auge que ha venido dándose en el alojamiento de este tipo. Además, hay que anotar que la variación entre los diferentes trimestres interanuales viene dada por la disponibilidad del alojamiento, debido a que los propietarios pueden retirar su oferta de alojamiento en cualquier momento del año, en función de sus necesidades o disponibilidad. Jaén, Úbeda, Cazorla y La Iruela se encuentran a la cabeza en número de establecimientos, seguidos por Pozo Alcón, Baeza, Alcalá la Real y Quesada. A continuación, se muestra la evolución de los alojamientos activos en los diferentes mercados, diferenciando entre casas completas y habitaciones privadas, desde el primer trimestre de 2017.

Alcalá La Real: la oferta de alojamiento de este tipo que presenta Alcalá la Real sigue una tendencia ascendente desde 2017, alcanzando su máximo en el segundo trimestre de 2018. Este volumen se mantiene estable hasta el tercer trimestre de 2019. En este caso, Alcalá la Real es un destino con una oferta que sufre muy poca variación en su número de alojamientos.

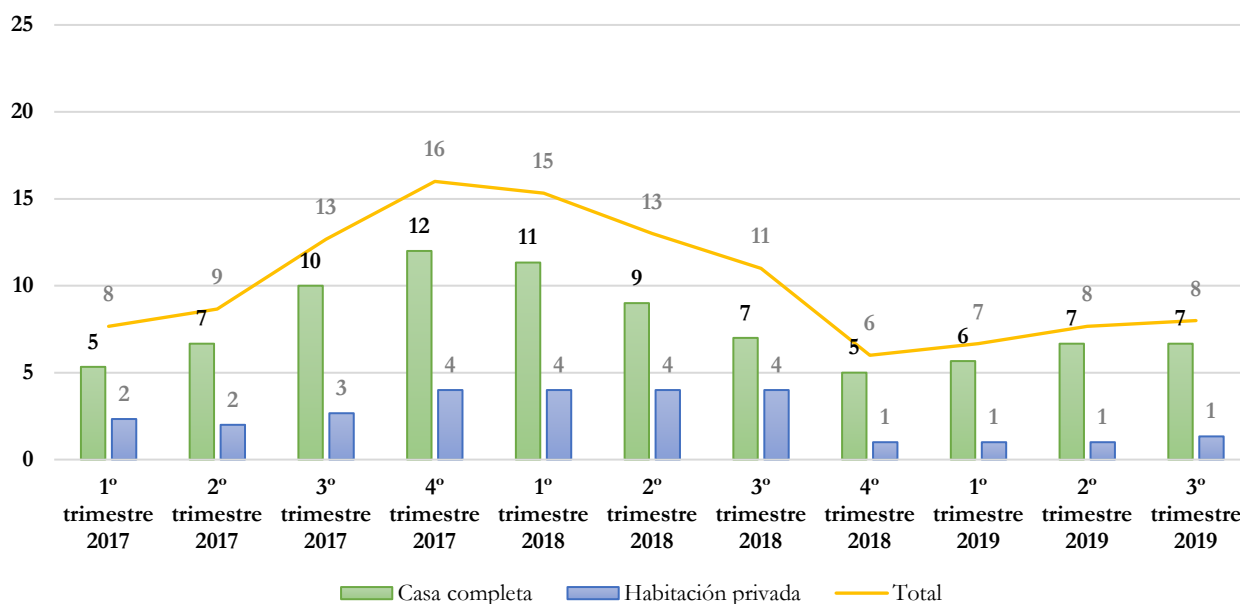
Gráfico 1. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete: Pese a que la oferta de Alcaudete alcanza un máximo de 16 alojamientos en el cuarto trimestre de 2017, existe una caída de estos para el último trimestre de 2018. A partir de ahí, se mantiene un número de alojamientos más o menos estable hasta el periodo analizado.

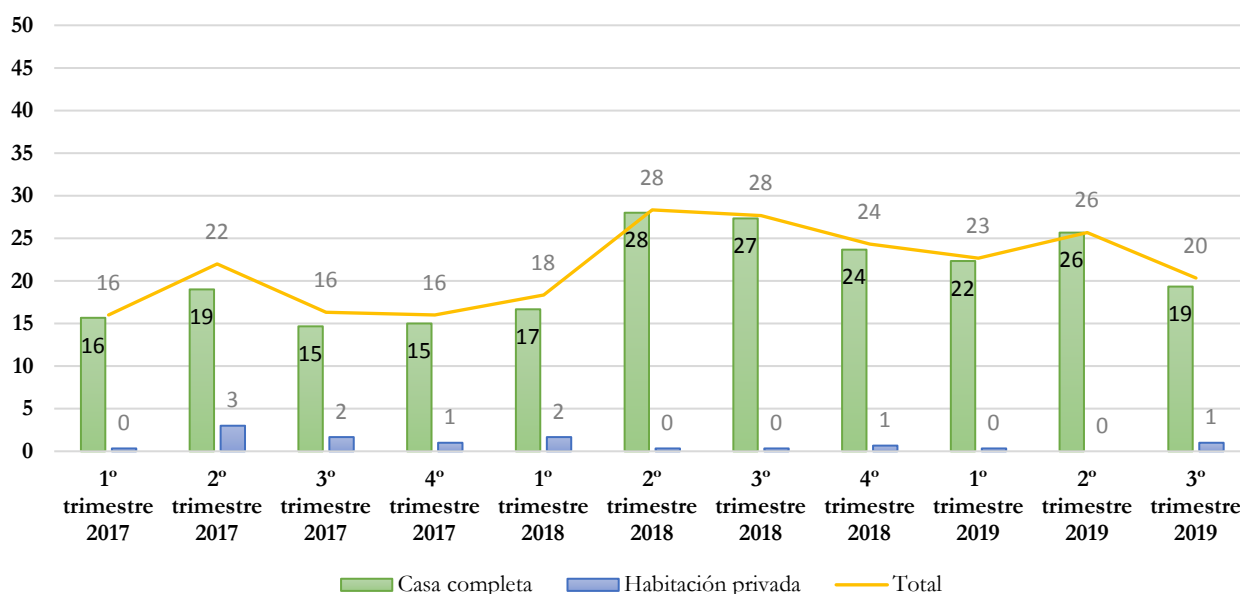
Gráfico 2. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcaudete



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar: la oferta disponible en Andújar presenta, al igual muchos de los casos analizados, un aumento en 2018 con respecto a 2017. Sin embargo, disminuye levemente en 2019. Aun así, sigue manteniendo un volumen similar. Cabe destacar que el segundo trimestre de cada año presenta más oferta que el resto, debido a que, en el mes de mayo, se dan de alta más alojamientos, posiblemente con motivo de la romería de la Virgen de la Cabeza.

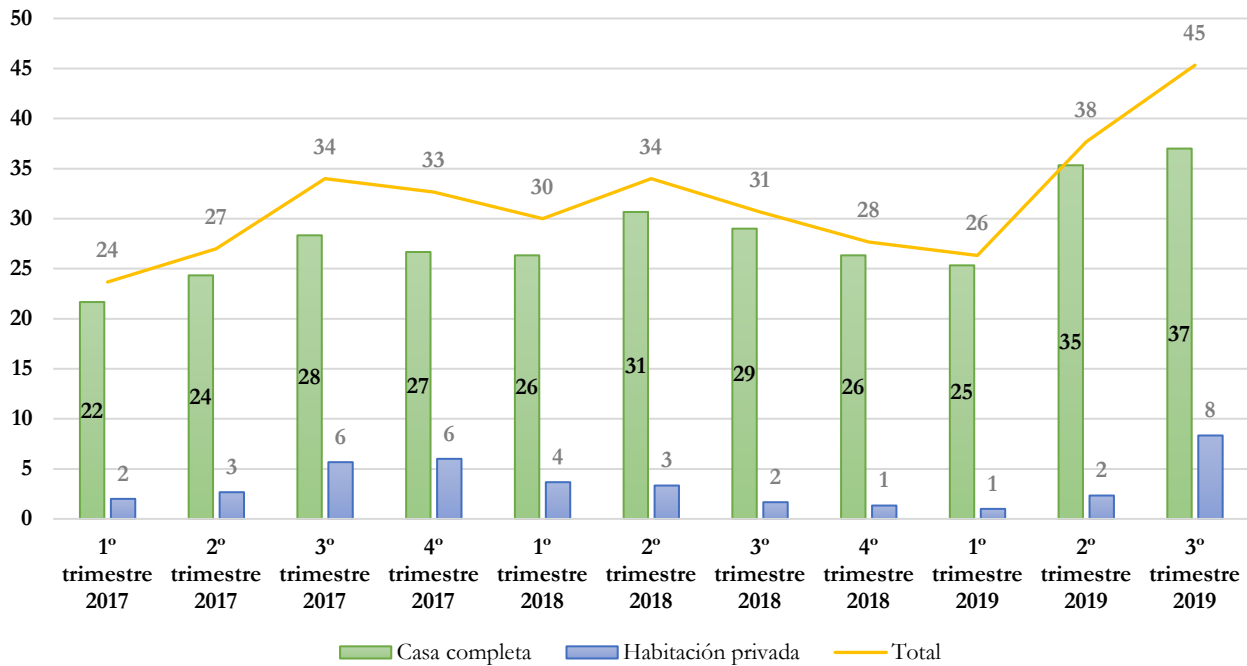
Gráfico 3. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Andújar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza: Baeza es uno de los casos en los que, pese a una ligera bajada en los alojamientos activos que se ha producido en general durante 2018, ha duplicado su oferta desde 2017. Se caracteriza por disponer de una oferta estable a lo largo de los doce meses del año.

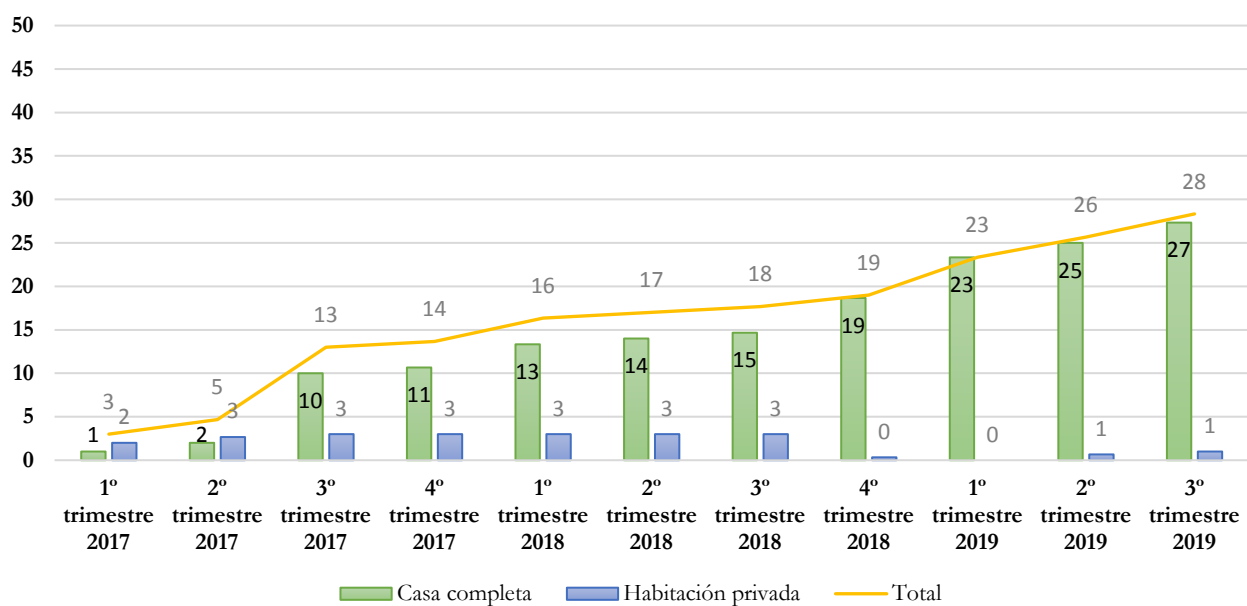
Gráfico 4. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Baeza



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura: La oferta ha crecido sustancialmente, de los tres alojamientos ofertados de media en el primer trimestre de 2017 a los 28 del tercer trimestre de 2019. Actualmente, no existe ningún mes que despunte a lo largo del período analizado, debido a que la oferta ha ido en aumento constantemente.

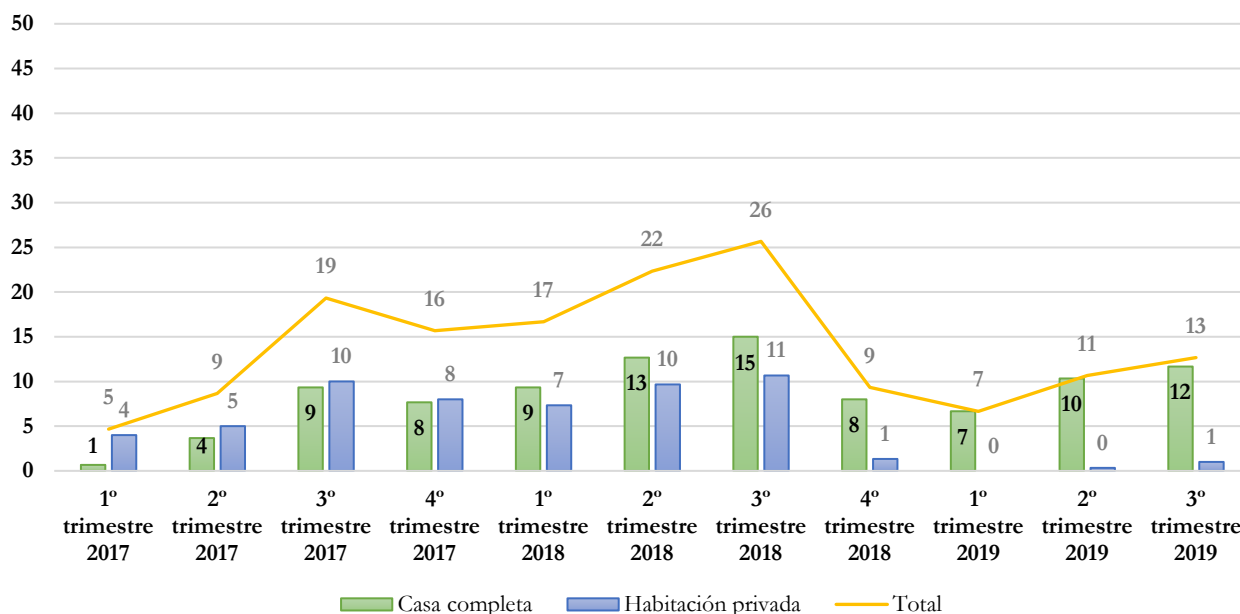
Gráfico 5. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Beas de Segura



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín: Con una distribución irregular a lo largo del periodo analizado, realizar una previsión resulta difícil. Hay que señalar que la oferta de habitaciones privadas parece avocada a desaparecer en este mercado.

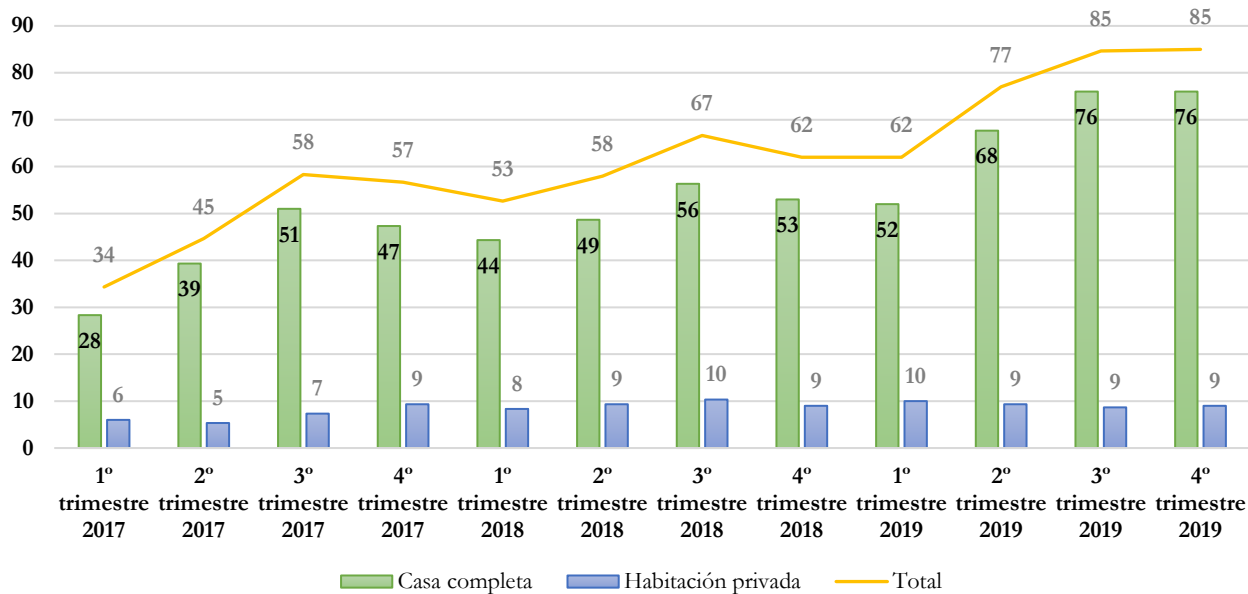
Gráfico 6. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Castillo de Locubín



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla: Es uno de los mercados estrella de la provincia de Jaén y presenta una tendencia ascendente desde el primer trimestre de 2017. Al igual que en Beas de Segura, identificar algún mes que presente una oferta superior es difícil en una tendencia ascendente en casi todos los casos, aunque todo apunta a que agosto será el mes estrella respecto al número de alojamientos ofertados.

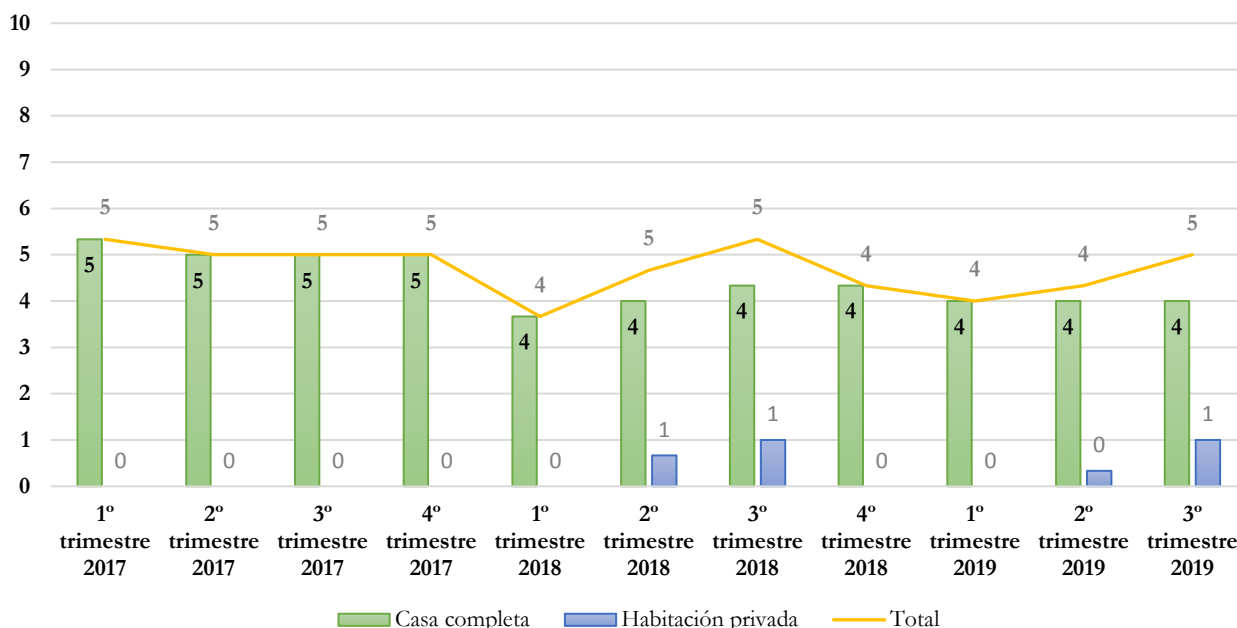
Gráfico 7. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Cazorla



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes: Pese a que Frailes es un mercado muy pequeño, apenas rozando el mínimo para que sea identificado por el algoritmo como tal, su oferta de alojamiento se ha mantenido estable durante los últimos tres años.

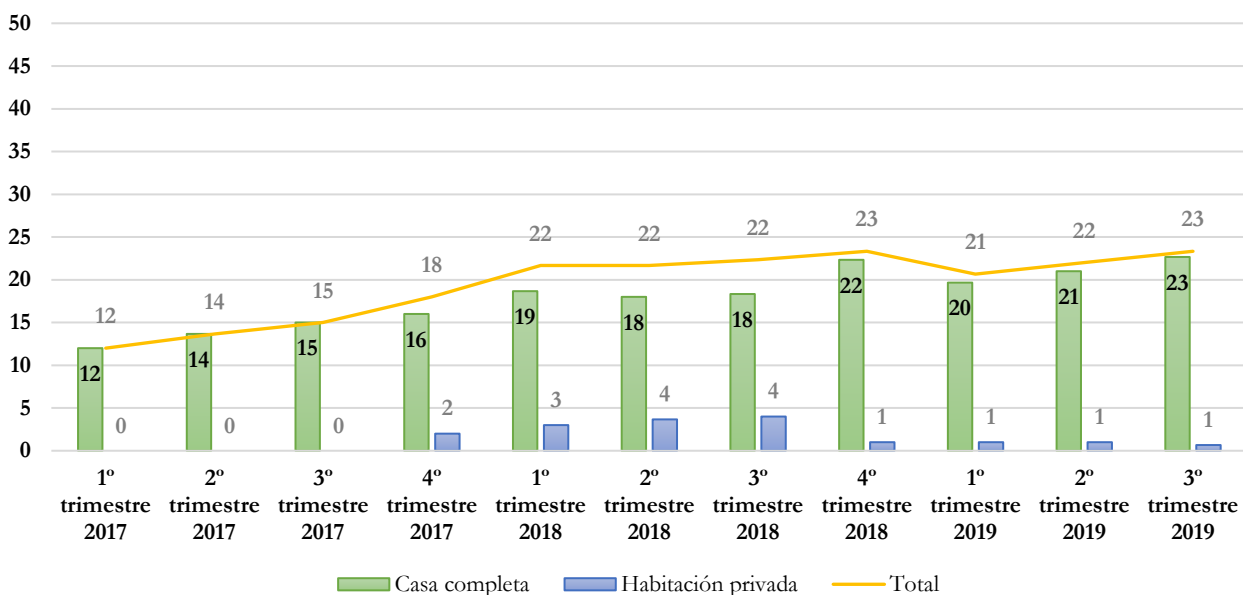
Gráfico 8. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Frailes



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos: Presenta una tendencia ascendente y, al igual que otros mercados, su oferta en habitaciones privadas es casi nula y tiende a desaparecer. Ha duplicado el número de alojamientos desde el primer trimestre de 2017.

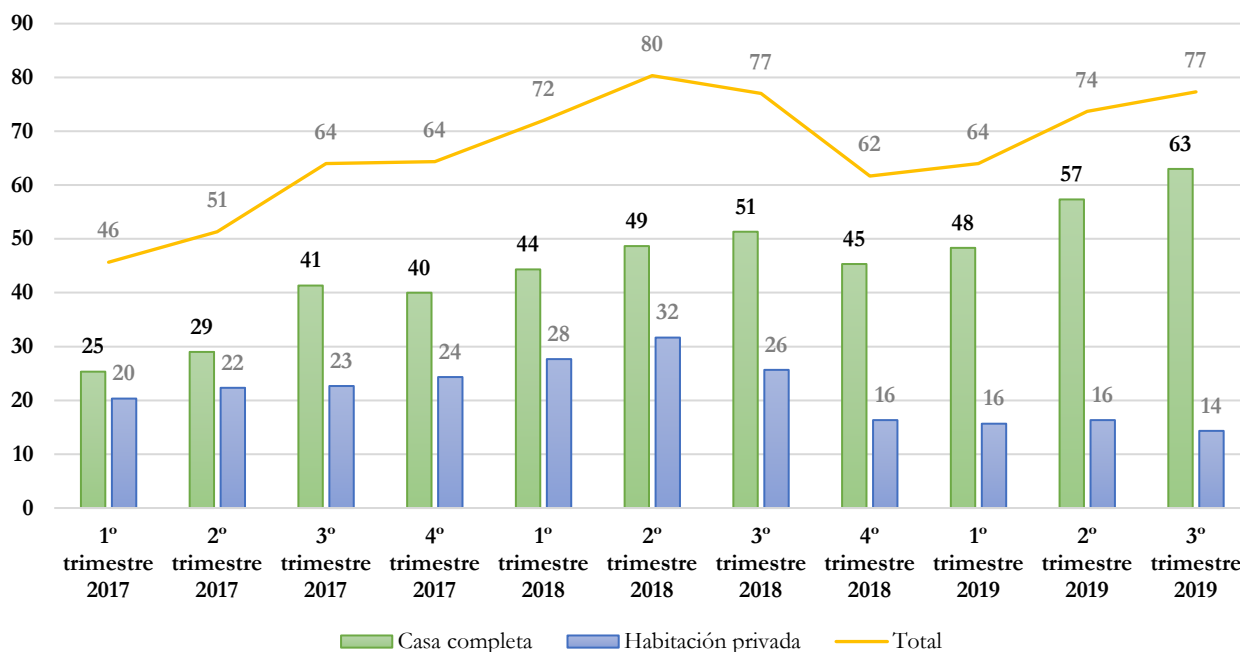
Gráfico 9. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Hornos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén: Jaén capital es uno de los principales mercados de la provincia y su oferta llega casi a duplicarse en dos años. Por otro lado, este aumento está sustentado por las casas completas, ya que las habitaciones privadas han caído hasta la mitad desde el segundo trimestre de 2018.

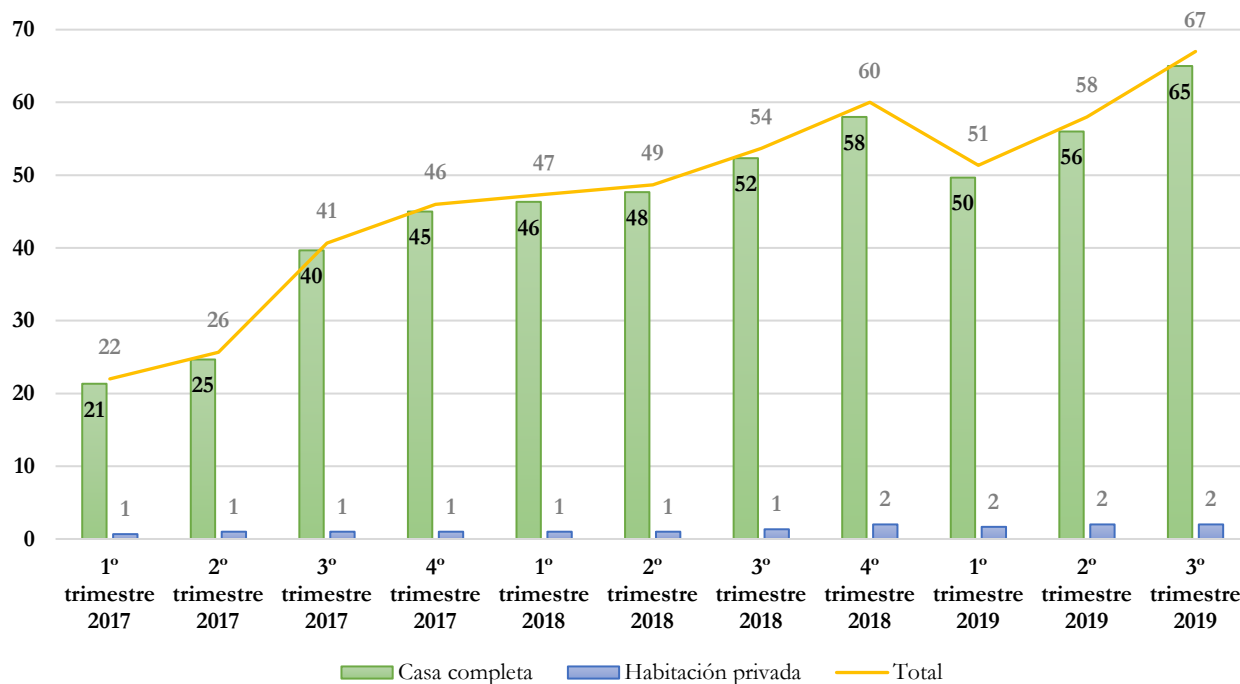
Gráfico 10. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Jaén



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela: Otro de los mercados principales en este tipo de alojamiento es el de La Iruela. Ha triplicado su oferta desde inicios de 2017 y se caracteriza por estar, mayormente, compuesto por casas completas.

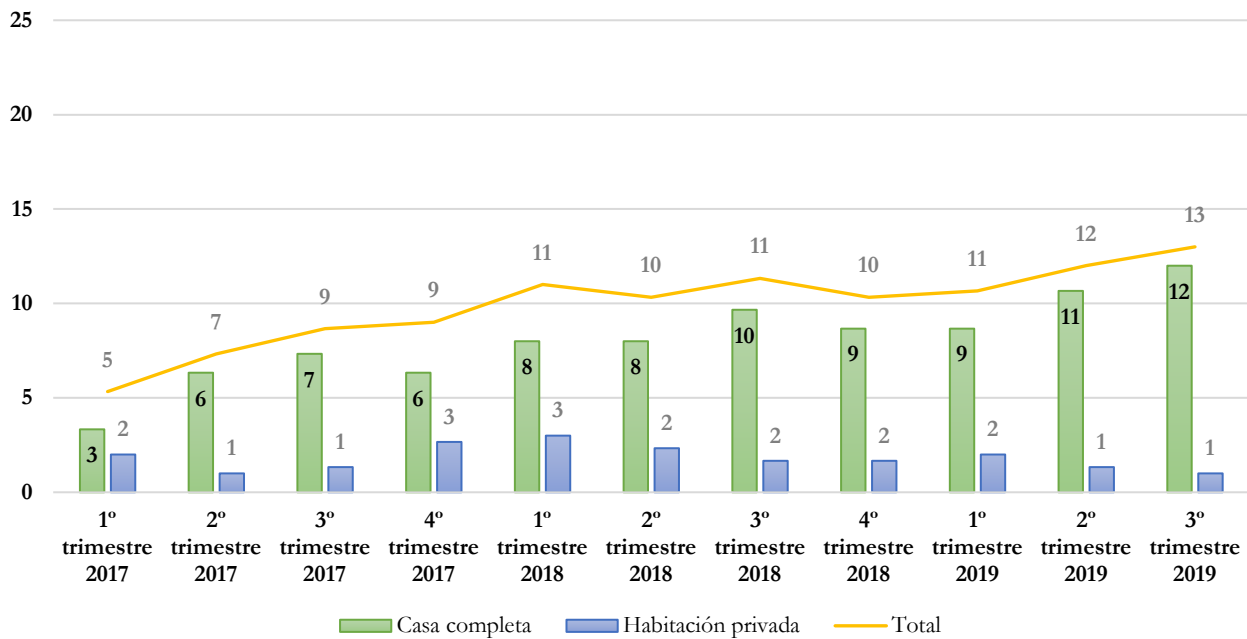
Gráfico 11. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares: Posee un pequeño mercado dentro de la provincia que muestra una tendencia ascendente desde 2017. Su oferta, que se ha duplicado a lo largo del período analizado, es estable a lo largo de los meses del año, sin variaciones significativas.

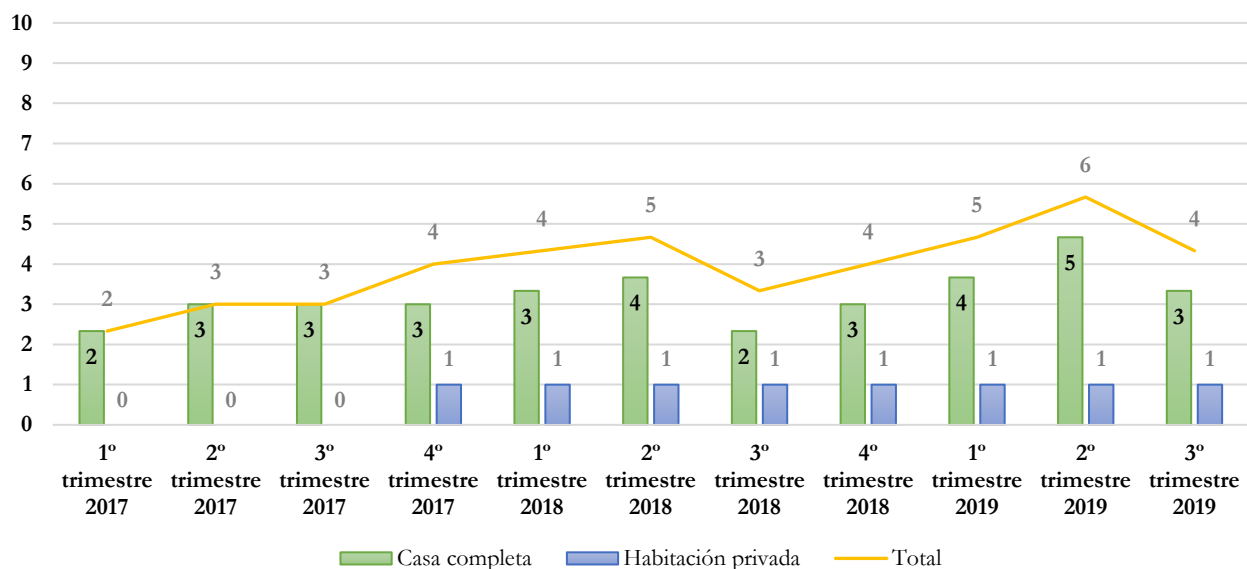
Gráfico 12. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Linares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares: Pese a ser un pequeño mercado, duplicó su oferta desde 2017 y parece que se ha estabilizado a día de hoy. El número de alojamientos no presenta apenas variación mes a mes.

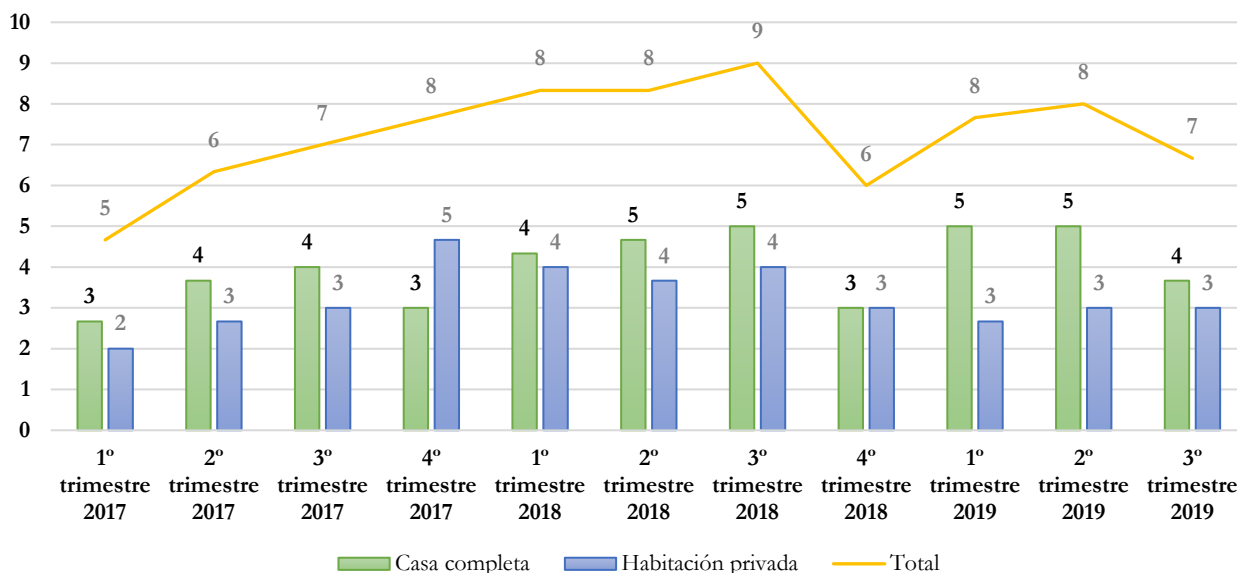
Gráfico 13. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Los Villares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos: Otro de los mercados pequeños de la provincia. En Martos existe casi el mismo volumen de casas completas que de habitaciones privadas, siendo uno de los pocos casos con estas características. Aumenta su oferta desde 2017, alcanzando su máximo en el tercer trimestre de 2018, aunque lleva estabilizado desde el último trimestre de 2017.

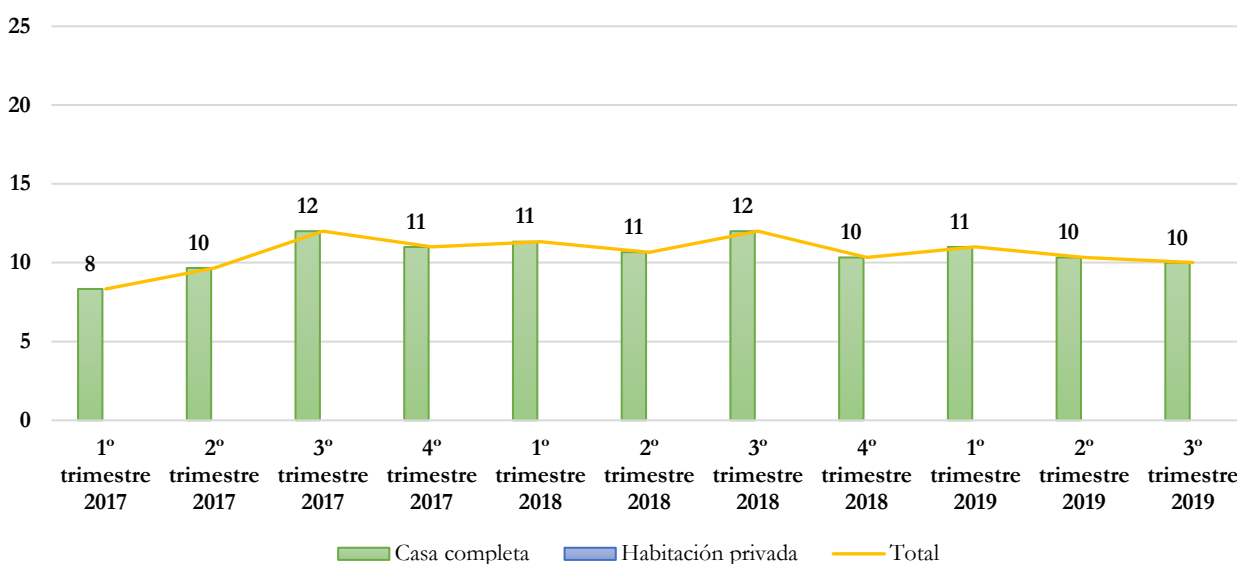
Gráfico 14. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Martos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera: Presenta un mercado estable desde 2017 sin sufrir apenas variaciones. Podría destacarse la carencia de oferta de habitaciones privadas a lo largo de todo el periodo, aunque es un hecho común la escasa importancia de este tipo de alojamiento en casi todos los mercados.

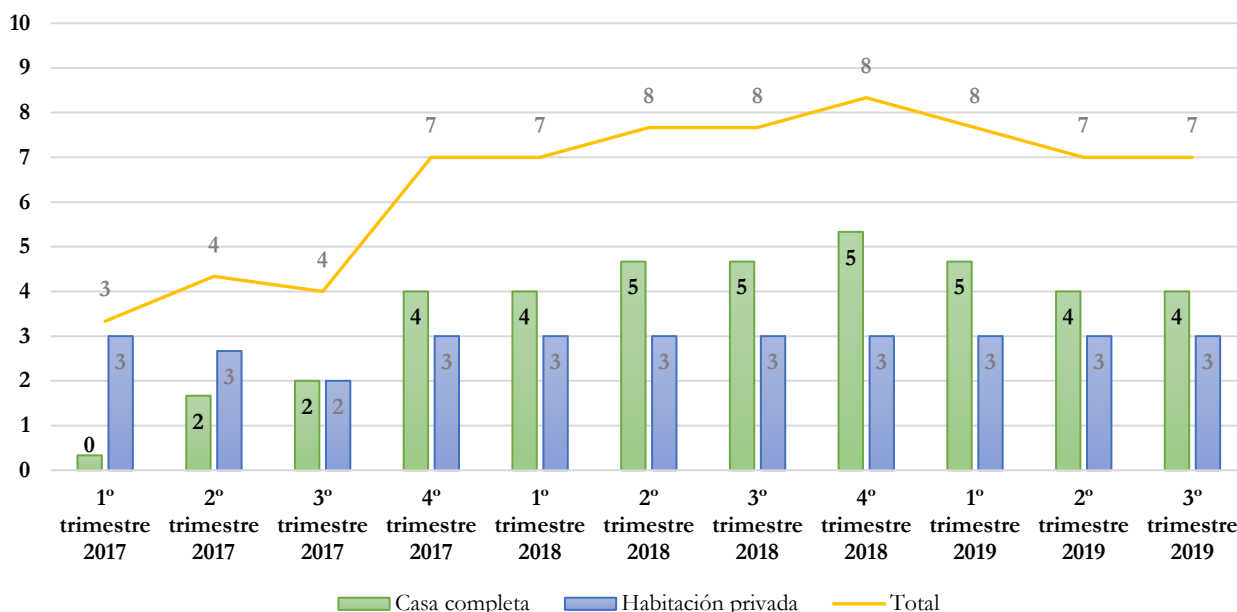
Gráfico 15. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Orcera



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar: Otro de los casos en los que puede destacarse la existencia de habitaciones privadas. Desde el último trimestre de 2017, Pegalajar ha alcanzado una oferta máxima que mantiene hasta el tercer trimestre de 2019.

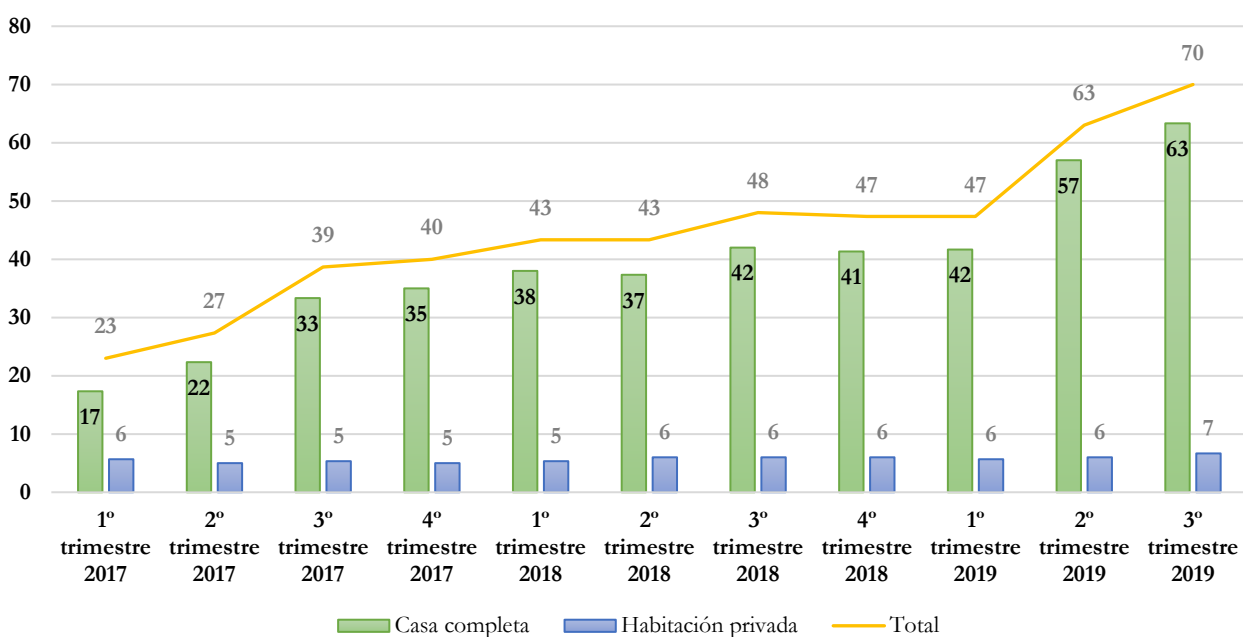
Gráfico 16. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pegalajar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón: Es uno de los mercados con más peso en la provincia de Jaén. Ha triplicado su oferta desde 2017 hasta el tercer trimestre de 2019, existiendo un salto importante a partir del segundo trimestre de 2019. Cabe destacar que, aunque posee una oferta de habitaciones privadas poco significativa frente a las casas completas, ésta se mantiene estable durante todo el período.

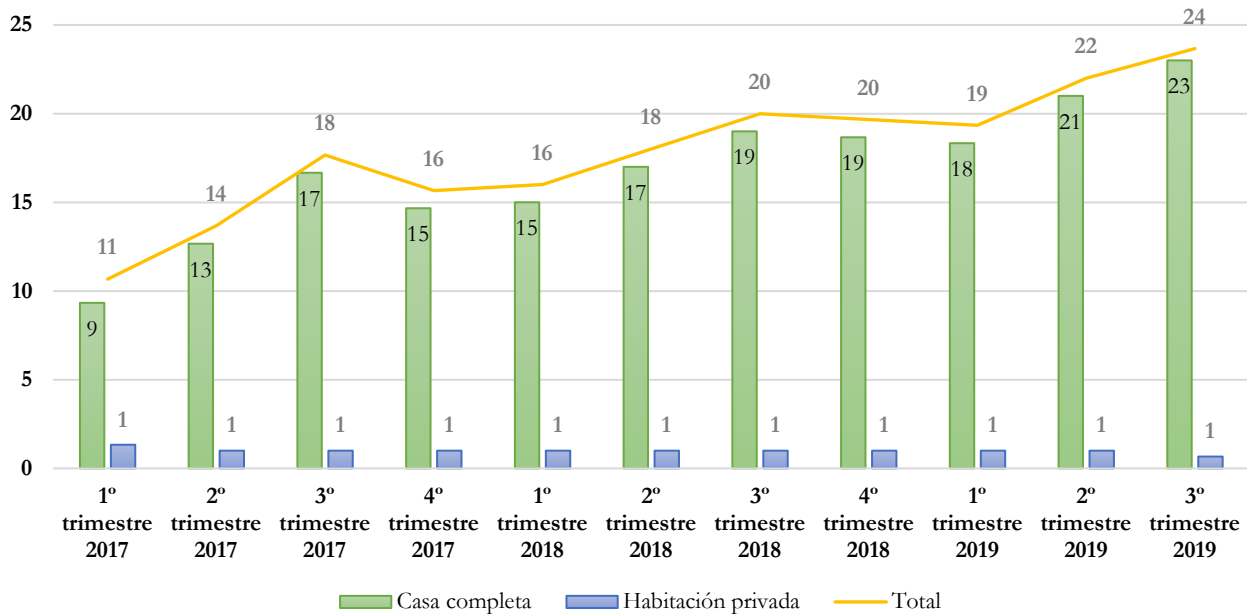
Gráfico 17. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada: Al cerrar el tercer trimestre de 2019, Quesada superaba el doble de la oferta con la que contaba en el inicio de 2017. Como en otros casos, no hay un mes que destaque, siendo una oferta homogénea a lo largo del año.

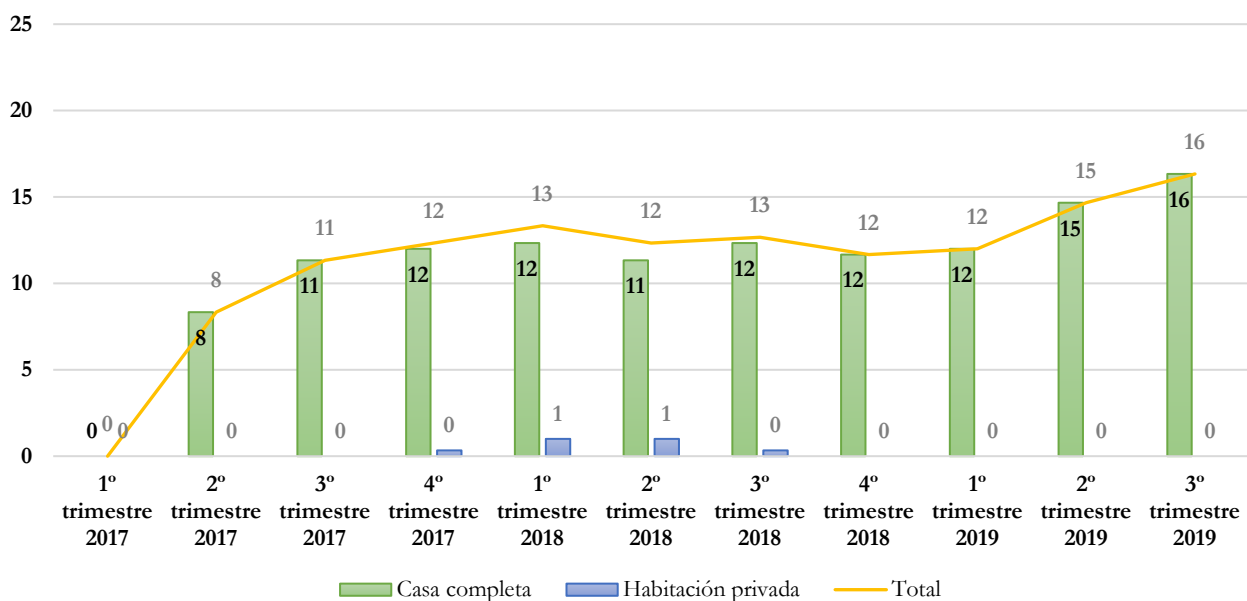
Gráfico 18. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Quesada



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones: Parte de no tener alojamientos activos en el primer trimestre de 2017 a 16 casas completas en el tercer trimestre de 2019. No cuenta con habitaciones privadas y parece que empieza a aumentar su oferta desde 2019. Su ubicación lo convierte en un municipio interesante para tener en cuenta en futuros años.

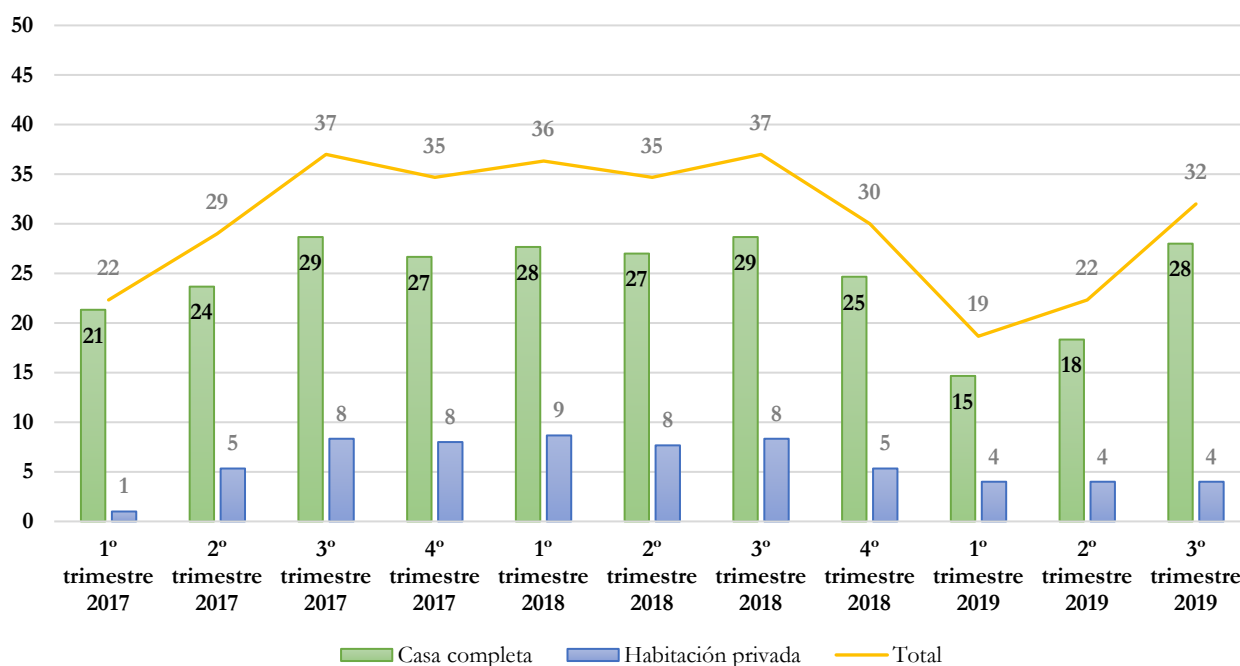
Gráfico 19. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Santiago-Pontones



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra: Este mercado alcanza su máximo en el tercer trimestre de 2017 para mantener el volumen de oferta hasta el cuarto trimestre de 2018, cayendo hasta valores inferiores a los del inicio de la serie temporal en el primer trimestre de 2019, volviendo a recuperarse a partir de entonces.

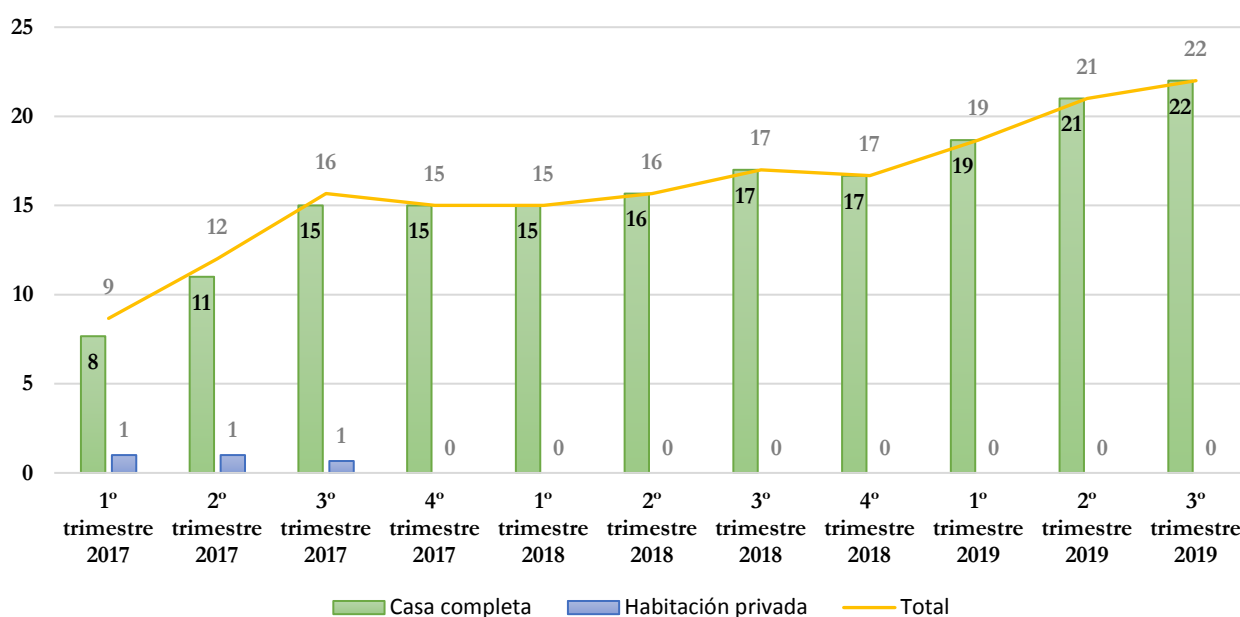
Gráfico 20. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres: El mercado de Torres muestra una serie que evoluciona positivamente desde el inicio de 2017. No cuenta actualmente con habitaciones privadas y aún no son identificables los meses con mayor y menor volumen de alojamientos activos.

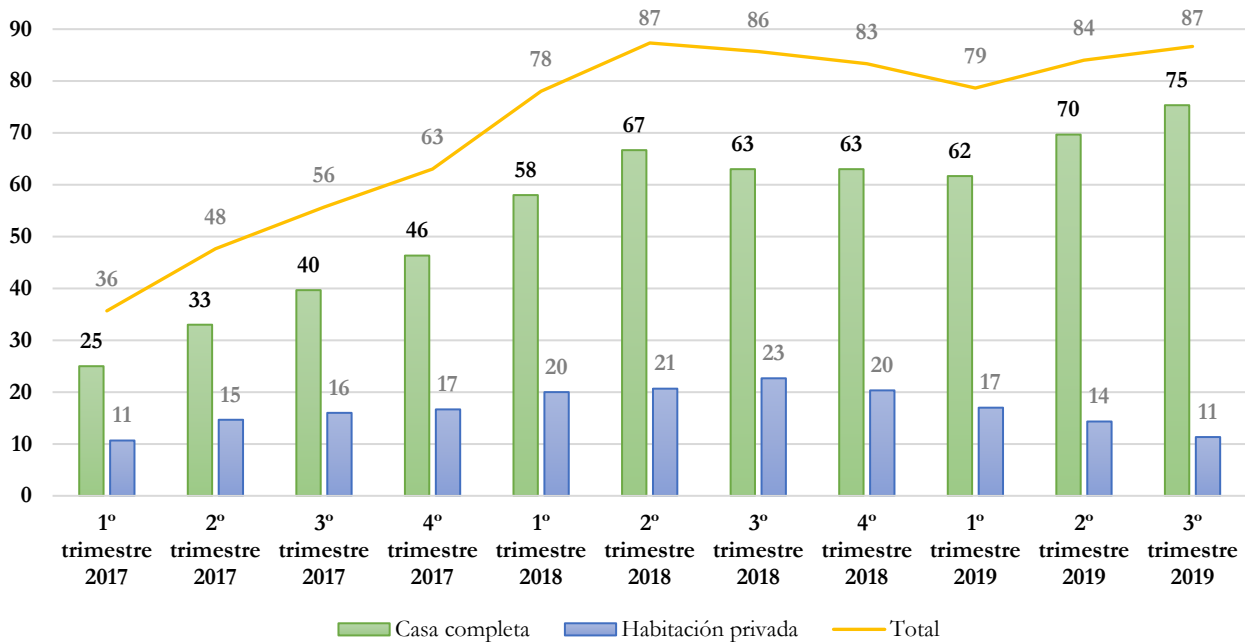
Gráfico 21. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda: Otro de los mercados con mayor peso de la provincia y que casi triplica su oferta desde el inicio de 2017 hasta el tercer trimestre de 2019. Las habitaciones privadas tienden a desaparecer en muchos de estos mercados y éste puede ser uno de ellos.

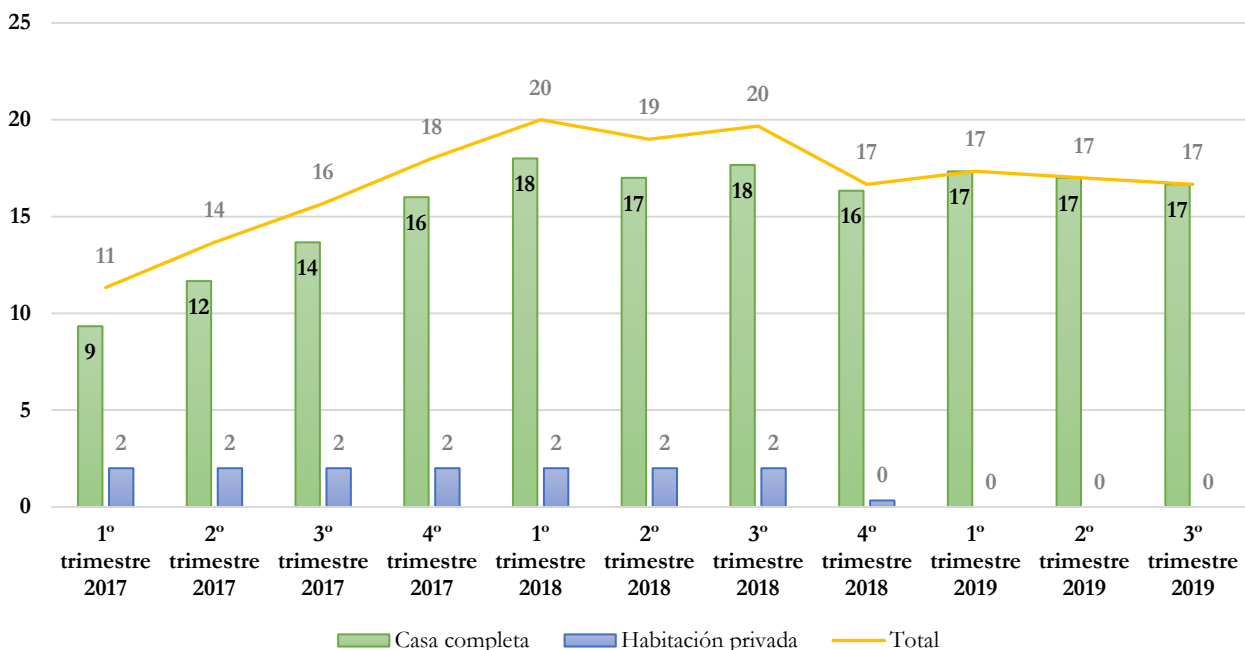
Gráfico 22. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Úbeda



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo: Este mercado, al igual que la mayoría, presenta una tendencia ascendente desde 2017 hasta 2018 para estabilizarse en ese momento. El número de alojamientos ofertados aumenta levemente en los meses estivales (julio y agosto). Las habitaciones privadas han desaparecido desde el cuarto trimestre de 2018.

Gráfico 23. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Villacarrillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

4

GRADO DE OCUPACIÓN

4. Grado de ocupación

El grado de ocupación de las viviendas que se incluyen en las plataformas de alojamiento P2P se calcula en base a los alojamientos que fueron reservados, al menos, una vez para el mes en cuestión. Por tanto, se consideran como no disponibles aquellos que no recibieron ninguna reserva. Se calcula una vez finalizado el mes y se dividen el número de días reservados entre el total de días disponibles. A continuación, se muestra la ocupación para cada uno de los 23 mercados en los últimos doce meses disponibles.

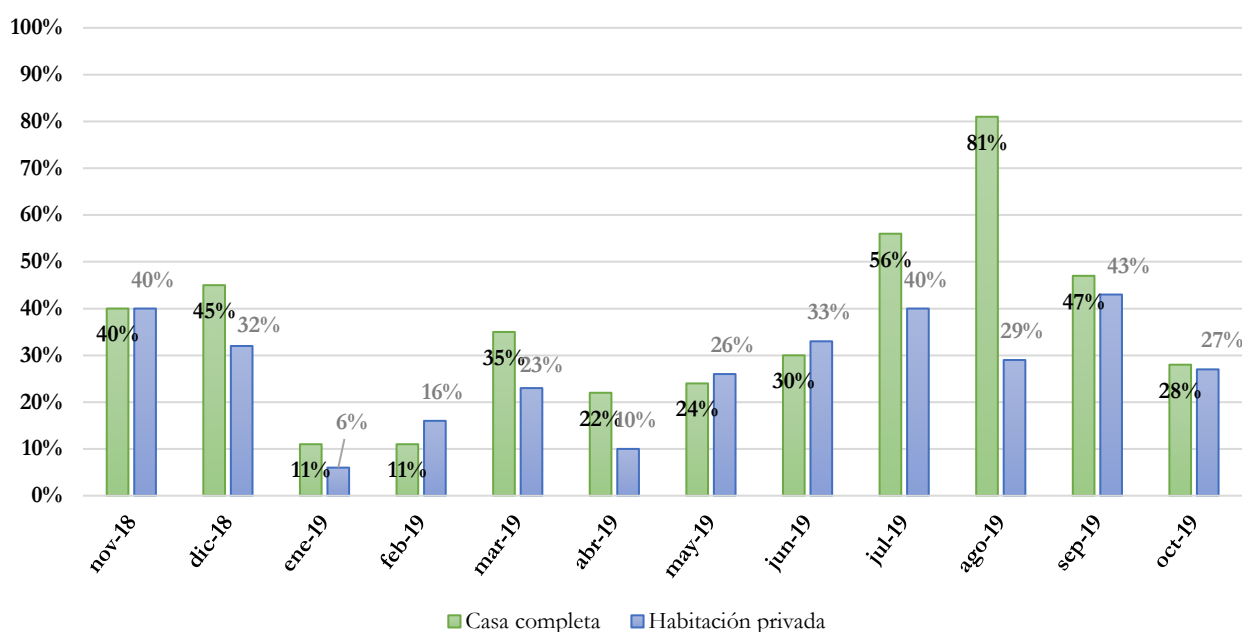
Como puede apreciarse en los siguientes gráficos, la ocupación alcanza un mayor porcentaje en agosto para casi todos los mercados, especialmente en aquellos con un mayor volumen de alojamiento, si se compara con la oferta de la que disponen. Jaén, es una excepción, en el sentido de la estabilidad que presenta a lo largo del año, no existiendo ningún despunte considerable. Por tanto, estos mercados presentan una fuerte estacionalidad, siendo la época estival la más concurrida, seguida de marzo o abril, meses que coinciden con las vacaciones de Semana Santa.

Además, al lado de cada mercado se indica su posición en el ranking que la plataforma airdna calcula en base a la estacionalidad. Esta clasificación es el resultado de la diferencia porcentual entre el mínimo y máximo RevPAR mensual de los últimos doce meses. La puntuación que puede obtenerse va de 1 a 100, correspondiendo 1 a una elevada estacionalidad y 100 a una estacionalidad muy baja o nula. La puntuación se calcula mediante una comparación con los 2.000 mercados líderes de Airbnb. N/D corresponde a los mercados sin datos suficientes para realizar su cálculo.

Alcalá la Real. Estacionalidad #22

El mercado de Alcalá la Real presenta una fuerte estacionalidad respecto a la ocupación en general, pero más acentuada en las casas completas, frente a las habitaciones privadas, cuya ocupación es más estable, aunque inferior en los meses de temporada alta.

Gráfico 24. Grado de ocupación de Alcalá la Real

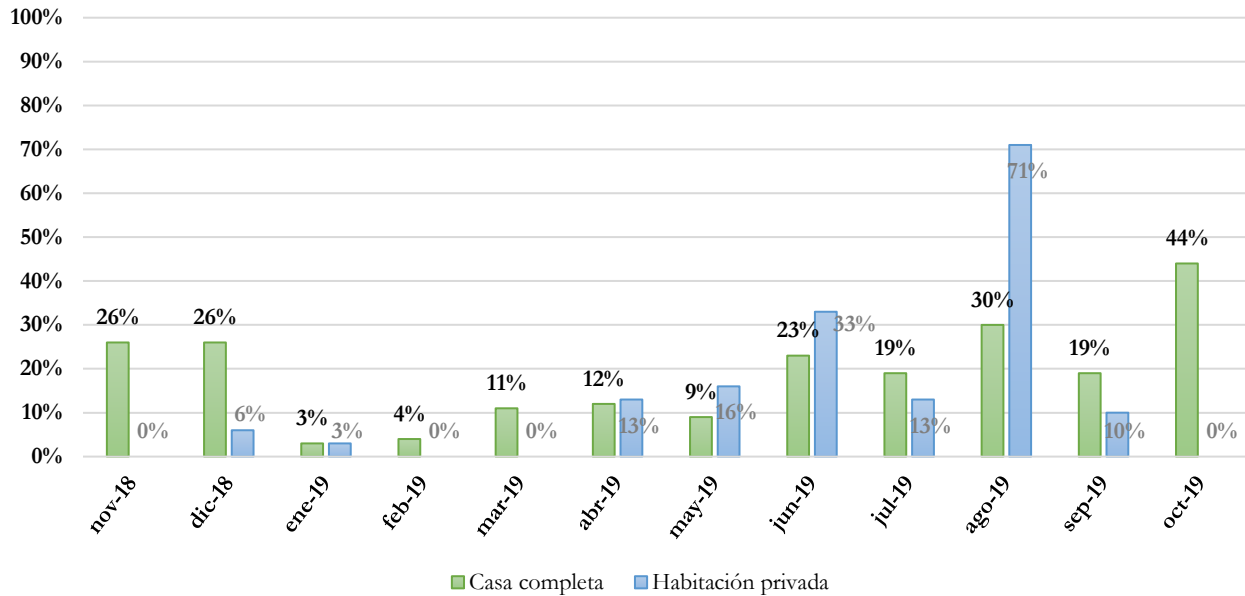


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete. Estacionalidad N/A

Durante el período de doce meses analizado, Alcaudete presenta unos niveles de ocupación inferiores al 30% en la mayoría de los casos, exceptuando agosto (habitaciones privadas) y octubre (casas completas).

Gráfico 25. Grado de ocupación de Alcaudete

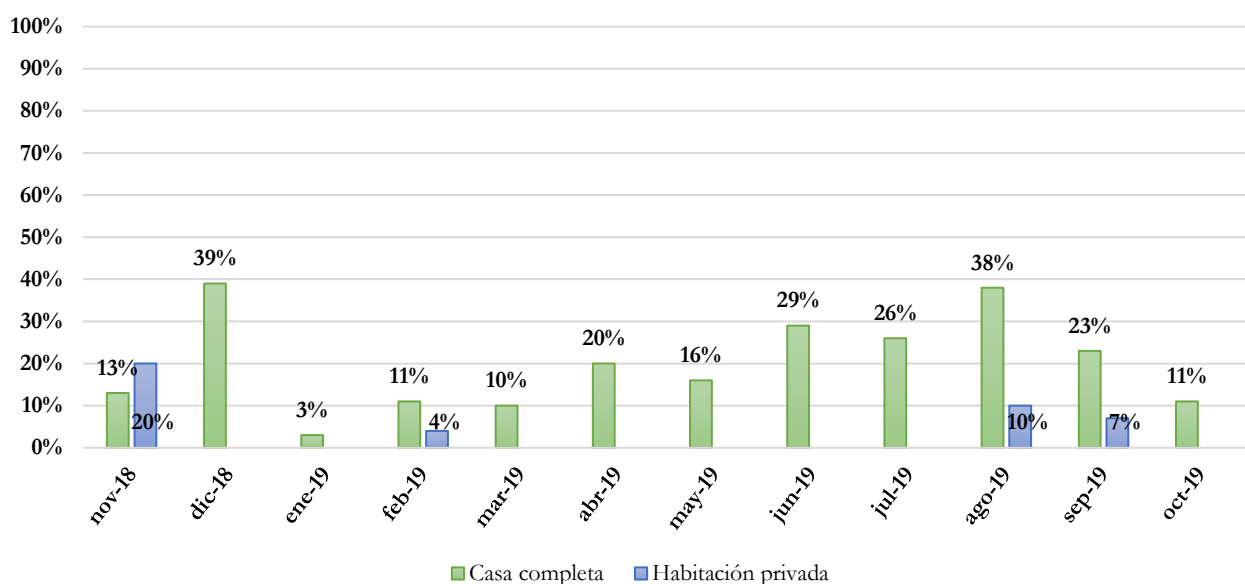


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar. Estacionalidad N/A

Los datos de ocupación en Andújar durante el período noviembre 2018 – octubre 2019 no superan el 40% en ninguno de los meses. Podría destacarse una ocupación superior en la época estival y en el mes de diciembre.

Gráfico 26. Grado de ocupación de Andújar

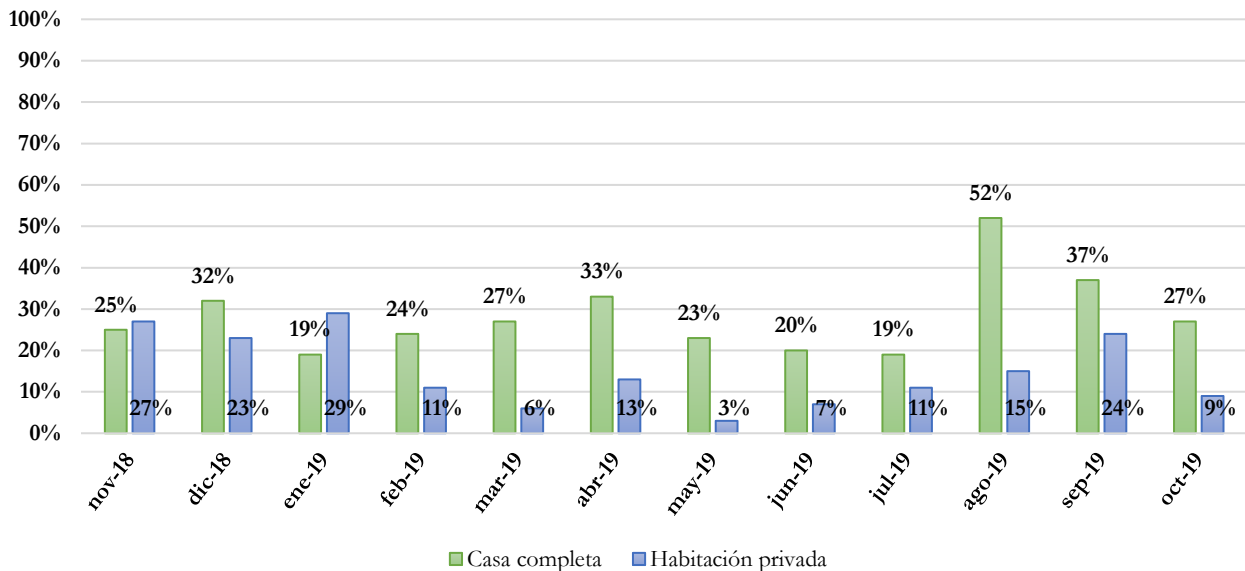


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza. Estacionalidad #43

Baeza es un mercado con una estacionalidad media según el ranking de Airdna, con una valoración de 43 sobre 100. La distribución de los huéspedes es bastante homogénea y es agosto el mes más demandado con mayor grado de ocupación.

Gráfico 27. Grado de ocupación de Baeza

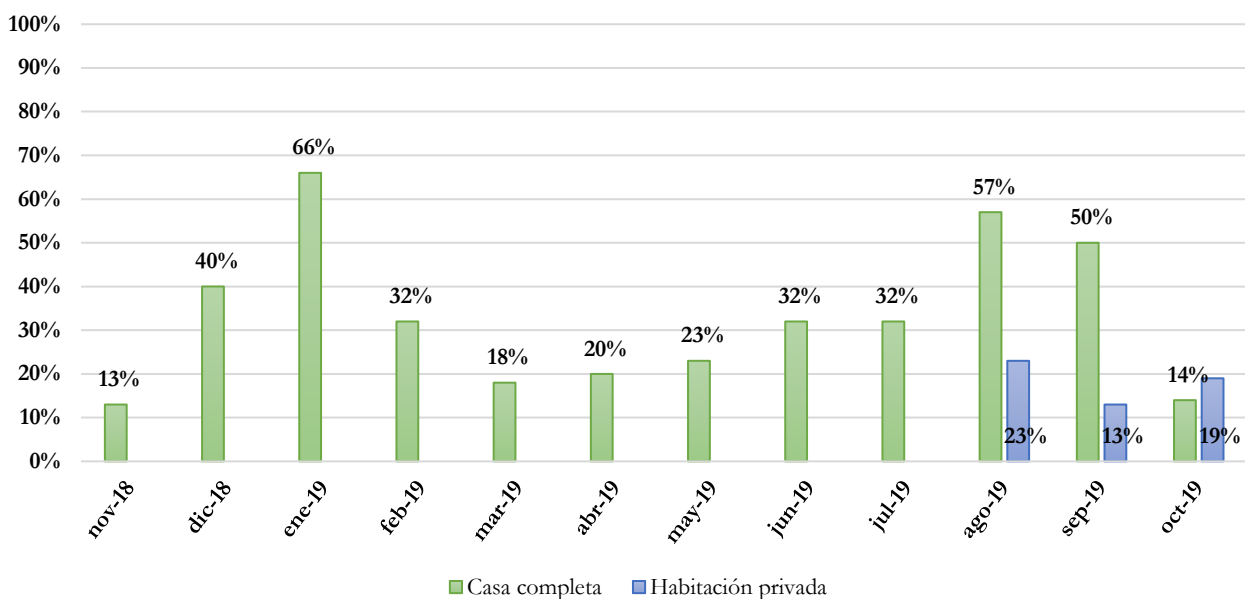


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura. Estacionalidad #8

Acorde al ranking de estacionalidad de Airdna, Beas de Segura posee una elevada estacionalidad, destacando principalmente dos picos: agosto-septiembre y enero, coincidiendo con festividades de larga duración.

Gráfico 28. Grado de ocupación de Beas de Segura

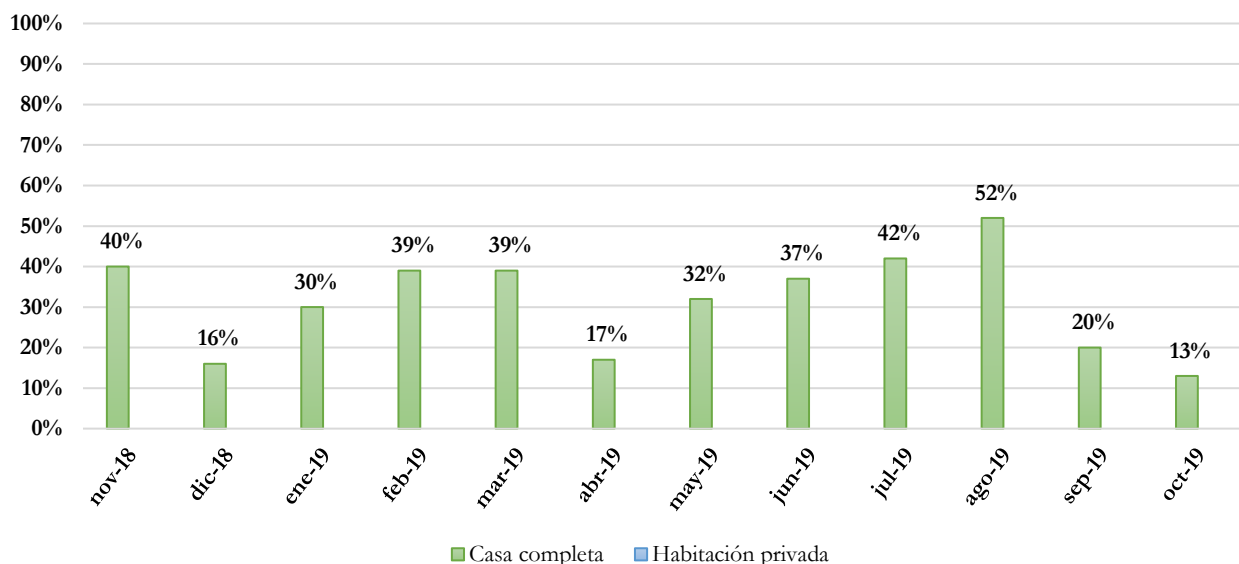


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín. Estacionalidad N/A

Este mercado presenta un grado de estacionalidad media, siendo principalmente el mes de agosto el que destaca durante el período analizado.

Gráfico 29. Grado de ocupación de Castillo de Locubín

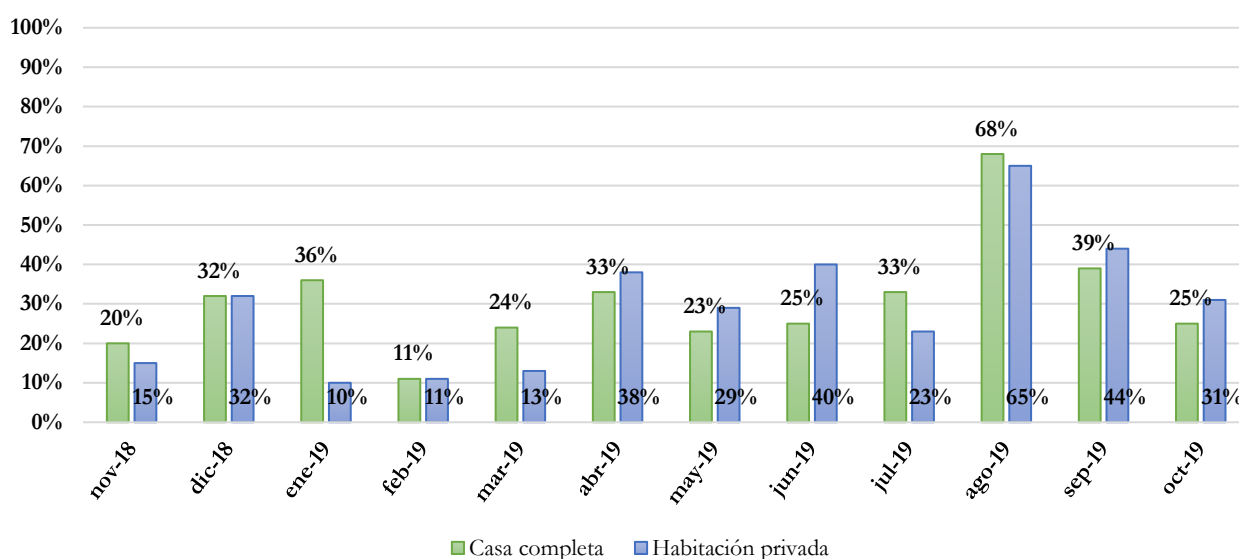


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla. Estacionalidad #57

Según el ranking de Airdna, Cazorla presenta una estacionalidad media, que se inclina hacia el reparto más equitativo de los visitantes durante el año. Al igual que en otros destinos, el mes de agosto es el que posee mayor afluencia de visitantes.

Gráfico 30. Grado de ocupación de Cazorla

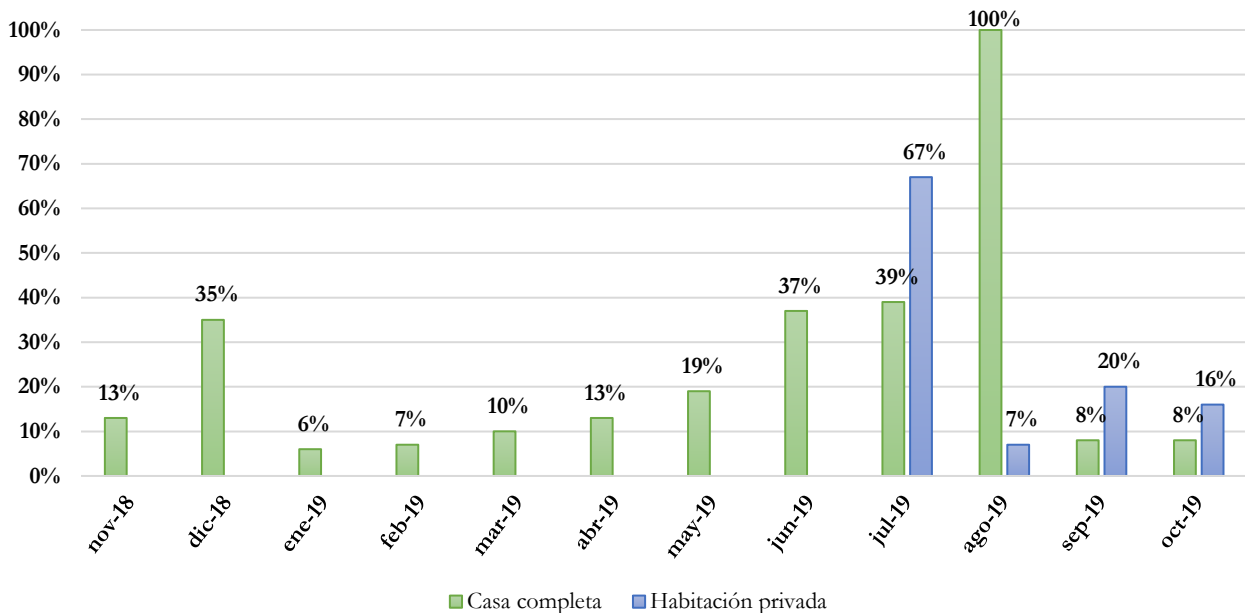


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes. Estacionalidad N/A

Este mercado posee una distribución homogénea de los visitantes a lo largo del año, pero con un escaso volumen de ocupación. No obstante, presenta una fuerte estacionalidad siendo los meses de julio y, sobre todo, agosto los más demandados, en este caso con la totalidad de las casas completas ofertadas ocupadas.

Gráfico 31. Grado de ocupación de Frailes

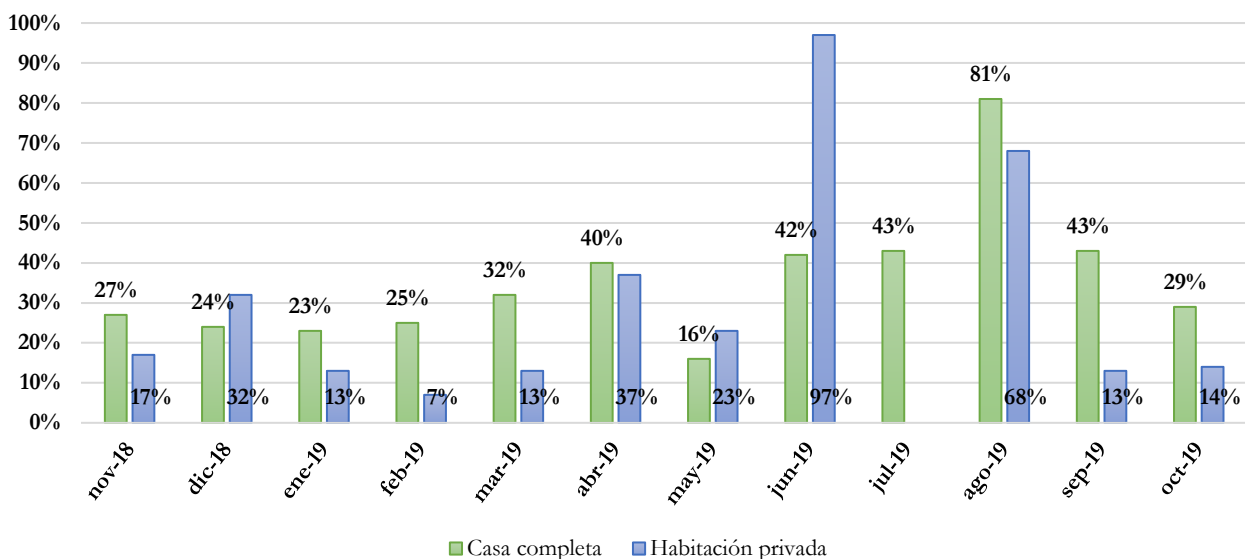


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos. Estacionalidad N/A

Hornos presenta una estacionalidad elevada, que se acentúa en los meses de junio, julio y agosto. El resto de los meses tiene una distribución similar de visitantes.

Gráfico 32. Grado de ocupación de Hornos

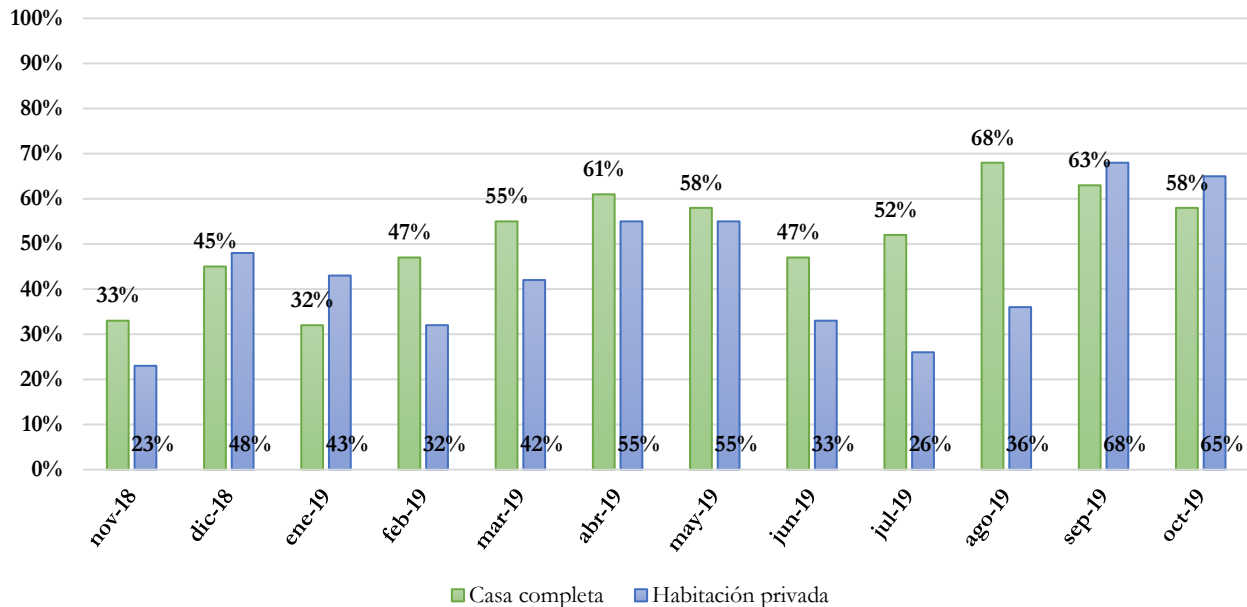


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén. Estacionalidad #80

Jaén ciudad recibe la mejor calificación en el ranking de estacionalidad de Airdna, con un 80 sobre 100. La distribución de visitantes que se hospedan en este tipo de alojamientos es la más homogénea de la provincia. Además, el porcentaje de ocupación es de los más elevados del conjunto de mercados analizados.

Gráfico 33. Grado de ocupación de Jaén

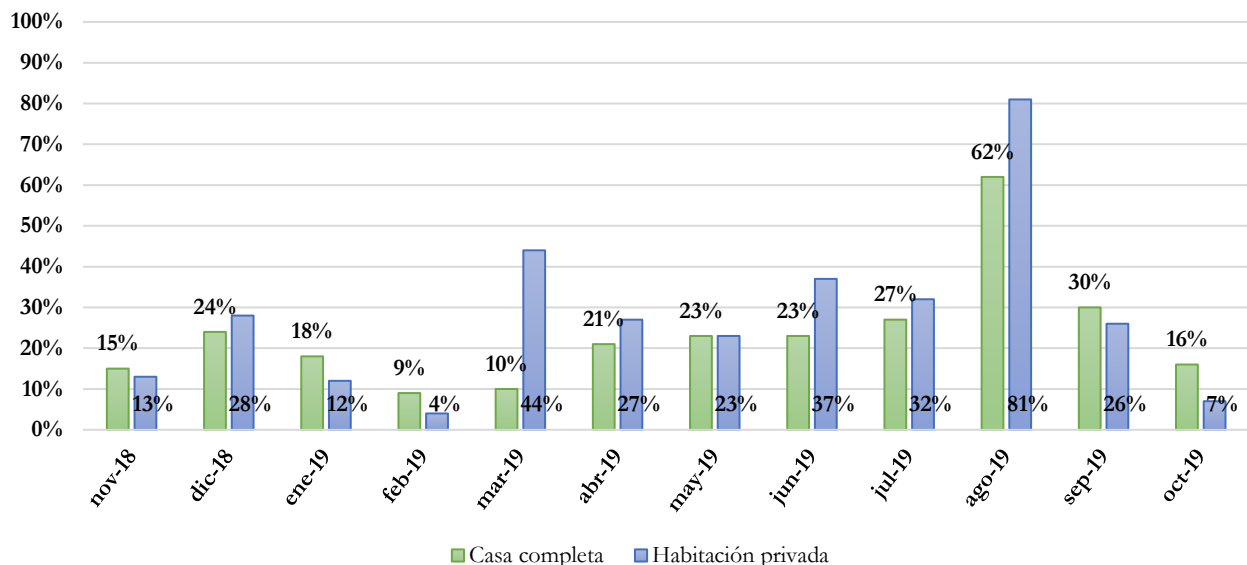


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela. Estacionalidad #13

Es un mercado con una fuerte estacionalidad, valorado con un 13 sobre 100 en el ranking de Airdna. En el período analizado, agosto es siempre el mes que presenta una mayor ocupación. En 2019, las casas completas presentaban un 62% y las habitaciones privadas un 81%.

Gráfico 34. Grado de ocupación de La Iruela

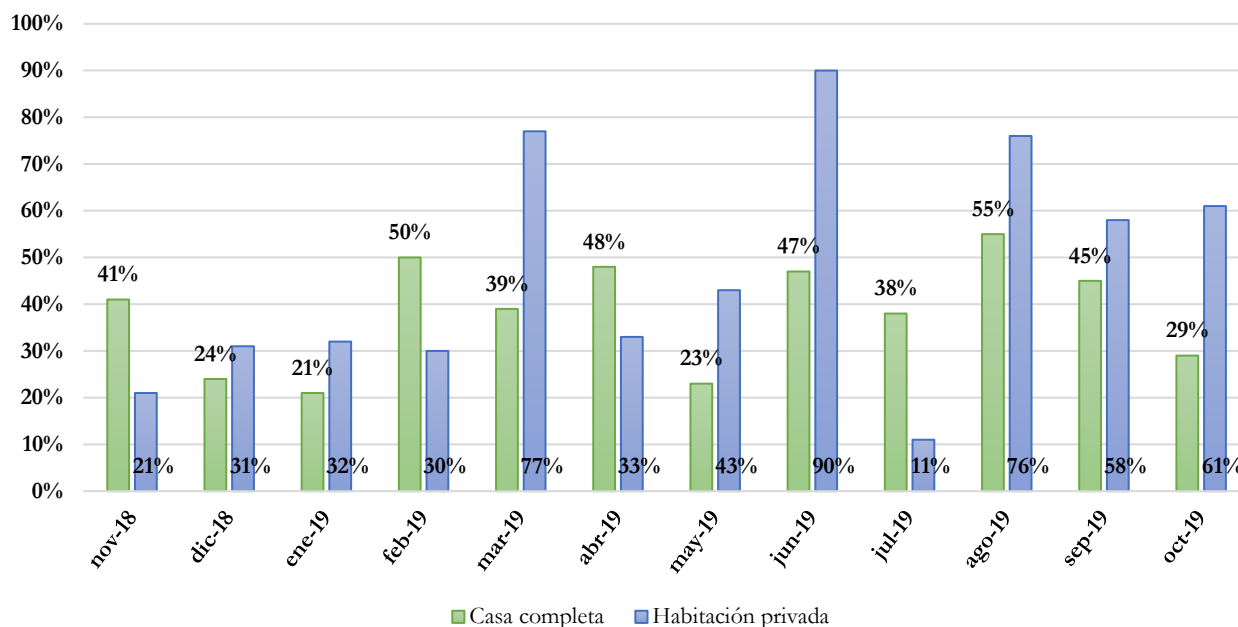


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares. Estacionalidad N/A

Aunque sin información suficiente para el cálculo del ranking de Airdna, este gráfico muestra cierta similitud en la distribución de visitantes con el de Jaén capital. Aunque existen algunos picos destacables, como el 90% de las habitaciones privadas en julio. El resto de meses es bastante homogéneo.

Gráfico 35. Grado de ocupación de Linares

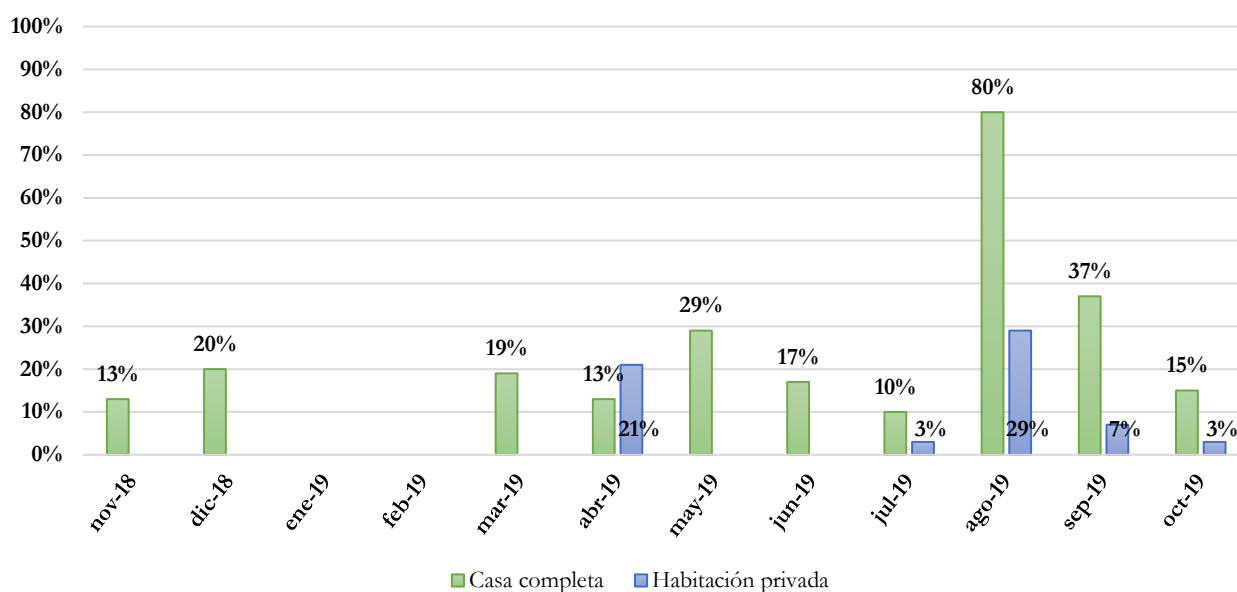


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares. Estacionalidad N/A

Aunque no cuente con mucha información para el cálculo de la ocupación, Los Villares muestra una ocupación de un 80% de las casas completas ocupadas en agosto, siendo el mes más demandado.

Gráfico 36. Grado de ocupación de Los Villares

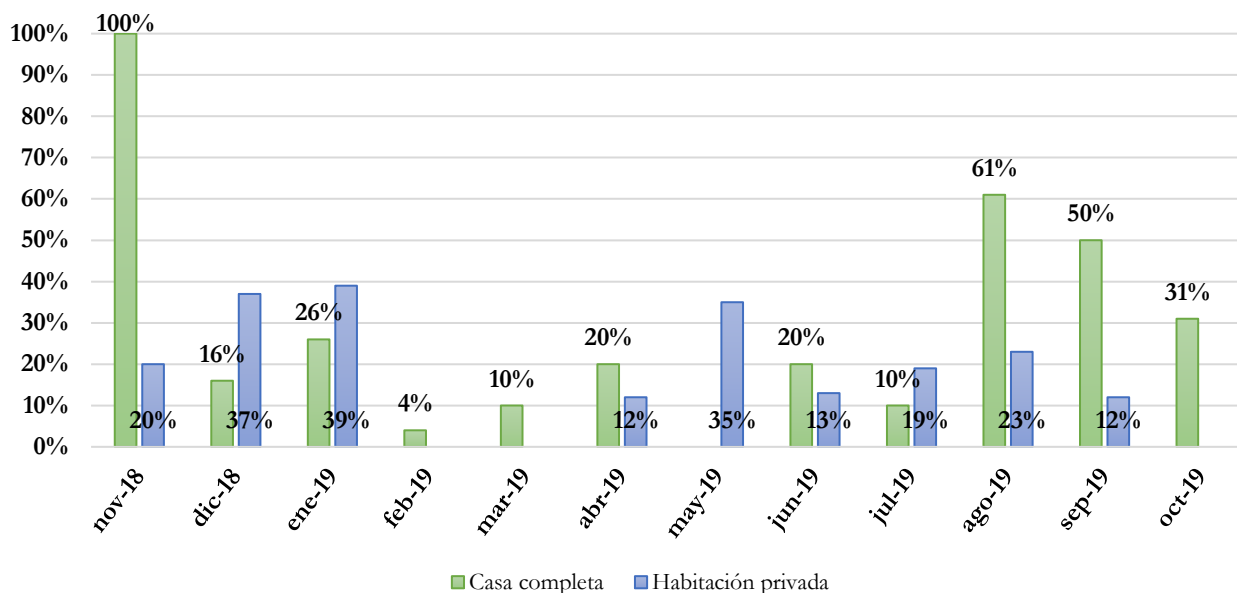


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos. Estacionalidad N/A

El mercado de Martos tiene una estacionalidad muy dispar, dándose meses en los que la ocupación es prácticamente nula (febrero y marzo de 2019), o muy elevada (noviembre de 2018). No puede hablarse de que existan meses destacables de manera regular, ya que no se viene dando ningún patrón en meses anteriores a los expuestos.

Gráfico 37. Grado de ocupación de Martos

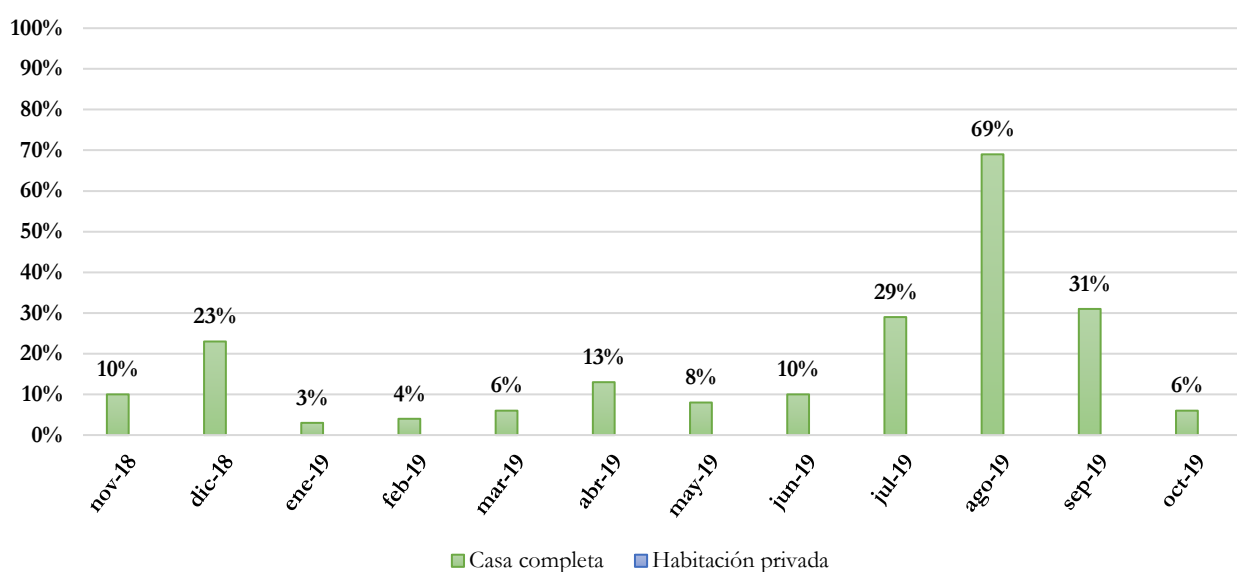


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera. Estacionalidad N/A

En el caso de Orcera, la estacionalidad está muy acentuada, concentrándose en agosto el mayor volumen de ocupación, tanto en el período analizado, como en anteriores.

Gráfico 38. Grado de ocupación de Orcera

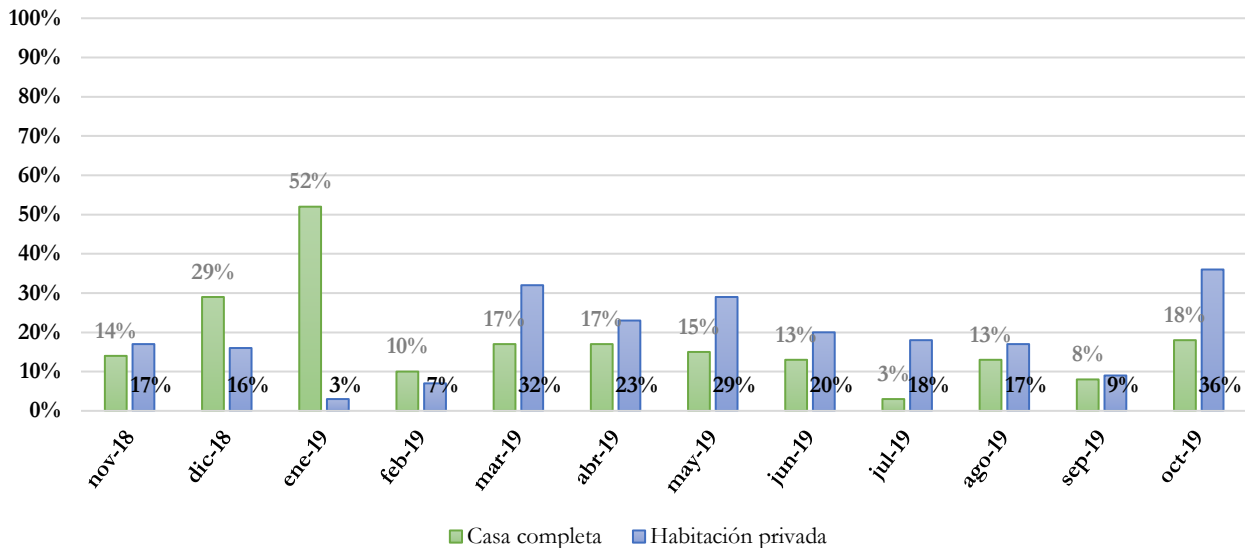


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar. Estacionalidad N/A

La distribución de los visitantes que se hospedan en estos alojamientos es muy similar en casi todos los meses, a la vez que muy leve. Su estacionalidad es baja, aunque puede destacarse el mes de enero de 2019, para el período analizado, con un 52% de ocupación de las casas completas. Pero este hecho puede variar en otro año.

Gráfico 39. Grado de ocupación de Pegalajar

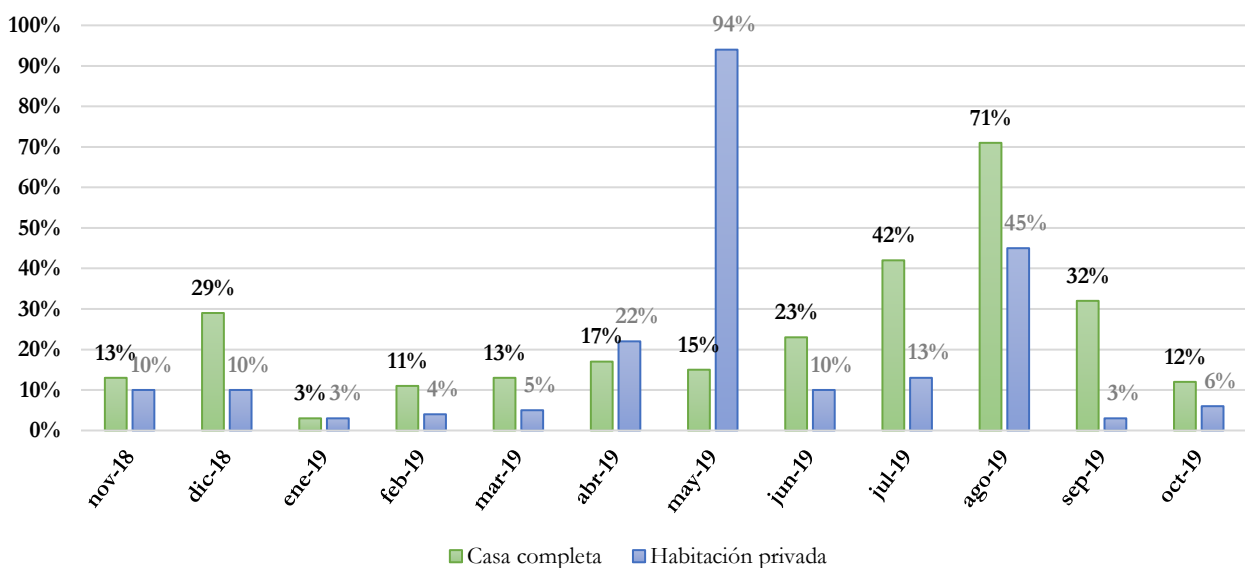


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón. Estacionalidad #4

Presenta una fuerte estacionalidad según en ranking de Airdna, que le otorga un 4 sobre 100. Normalmente, el grado de ocupación tiene su máxima en la época estival. La ocupación del 90% de las habitaciones privadas hay que interpretarla con cuidado, ya que el número de éstas es muy inferior que el de casas completas.

Gráfico 40. Grado de ocupación de Pozo Alcón

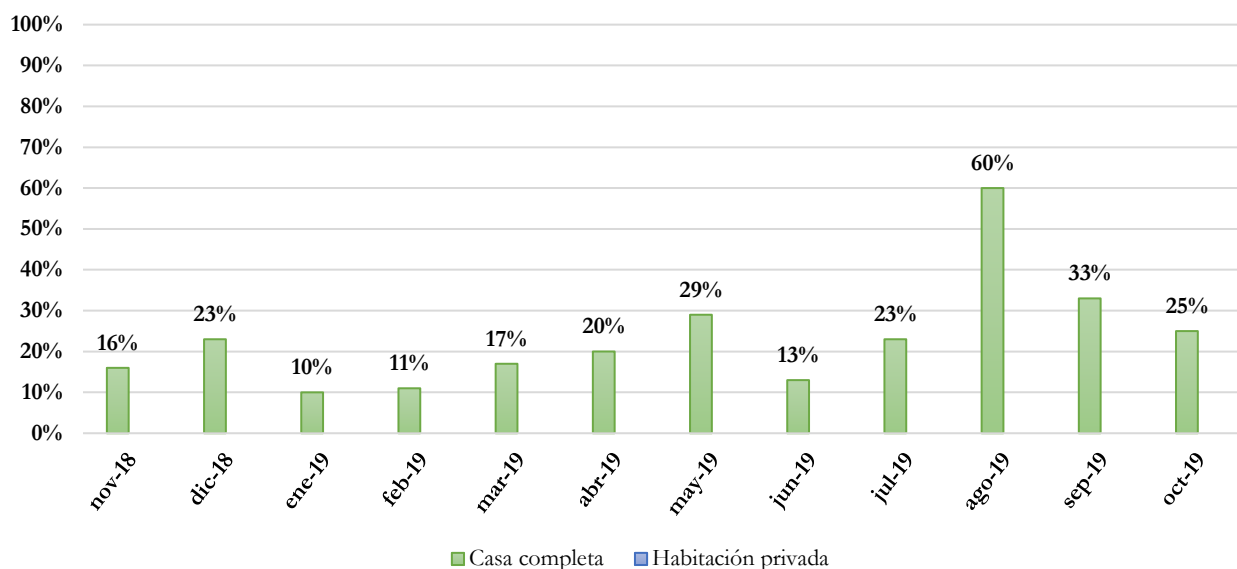


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada. Estacionalidad N/A

Aunque no hay información suficiente para elaborar el ranking de estacionalidad de Airdna, Quesada podría englobarse entre los mercados caracterizados por una fuerte estacionalidad. Al igual que en otros de los mercados analizados, agosto es el mes con un mayor volumen de ocupación.

Gráfico 41. Grado de ocupación de Quesada

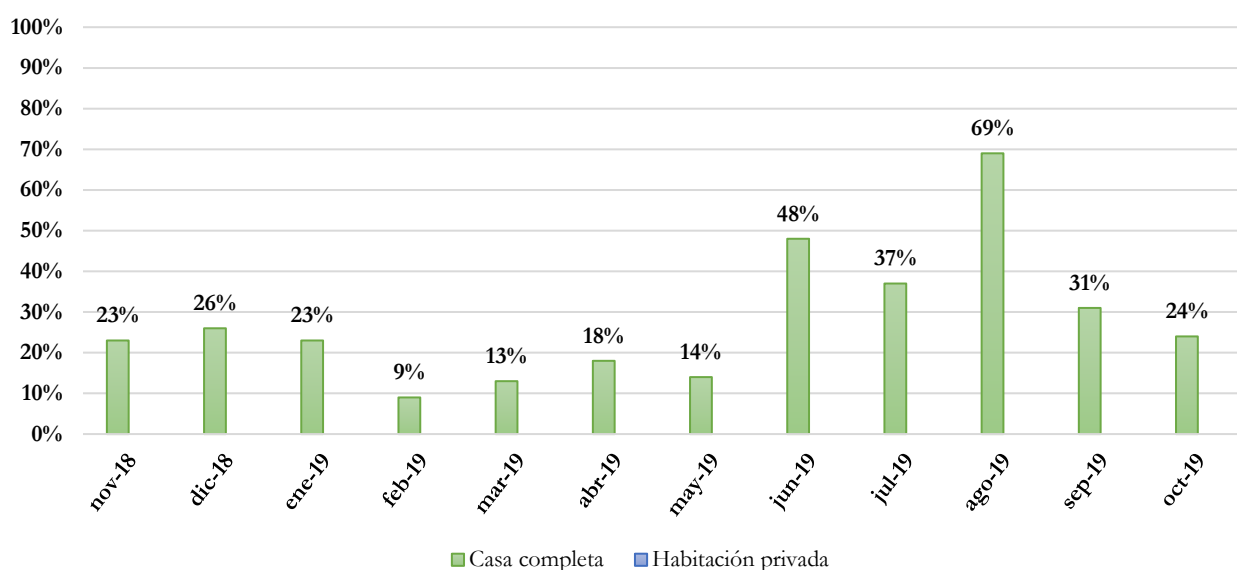


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago Pontones. Estacionalidad N/A

Este es otro de los mercados que, aún sin disponer del ranking oficial de Airdna, presenta una fuerte estacionalidad, siendo los meses estivales los que tienen una ocupación mayor. Como puede apreciarse, junio, julio y agosto destacan sobre el resto.

Gráfico 42. Grado de ocupación de Santiago Pontones

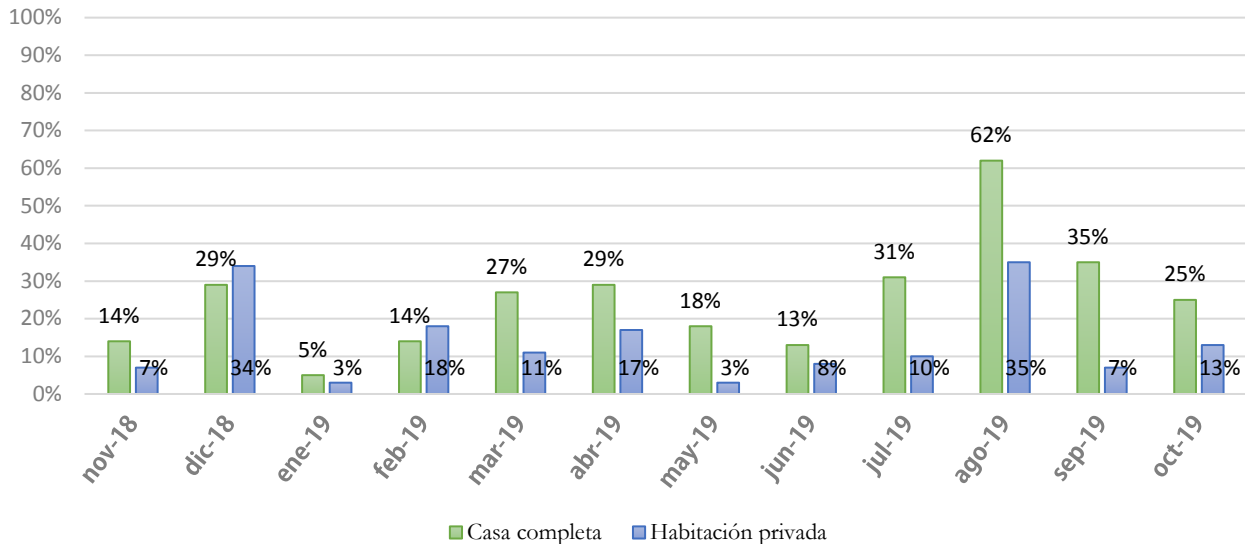


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra. Estacionalidad #12

Este mercado ha sido calificado con un 12 sobre 100 en el ranking de estacionalidad de Airdna, lo que es signo de que ésta es fuerte. Como en otros mercados de la provincia, agosto es el mes que destaca por encima del resto, seguido de septiembre y julio, respectivamente.

Gráfico 43. Grado de ocupación de Segura de la Sierra

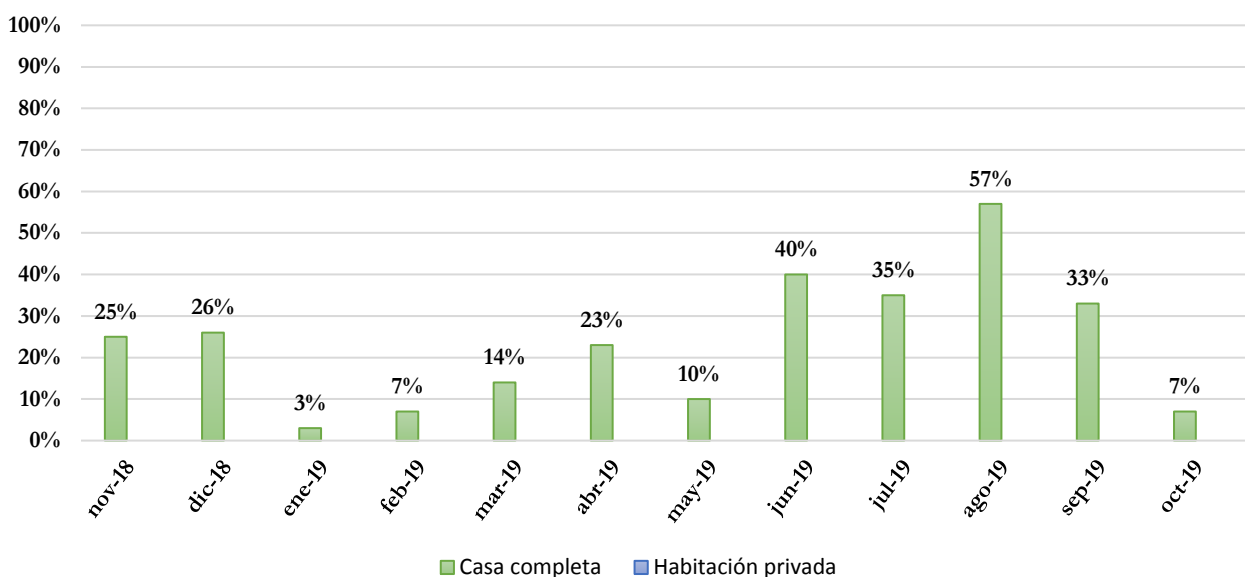


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres. Estacionalidad N/A

Torres es otro de los mercados con una estacionalidad estival, cuyo porcentaje de ocupación durante el resto de meses es inferior al 25%-30%. En este caso, en agosto se logra alcanzar un 57% de ocupación en casas completas.

Gráfico 44. Grado de ocupación de Torres

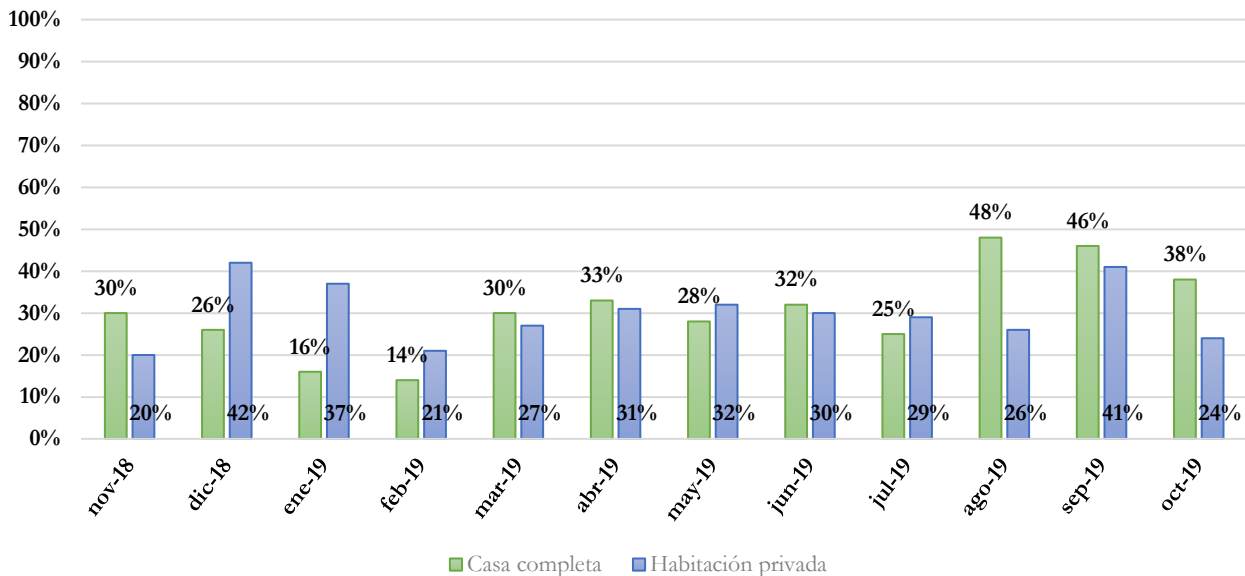


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda. Estacionalidad #52

El ranking de estacionalidad de Airdna puntúa la estacionalidad de Úbeda con un 52 sobre 100, lo que indica que existen meses en los que hay una mayor ocupación y que el resto de meses, aunque disminuya el volumen, no lo hace de manera considerable. En este caso, los picos de ocupación están, de nuevo, en los meses de verano.

Gráfico 45. Grado de ocupación de Úbeda

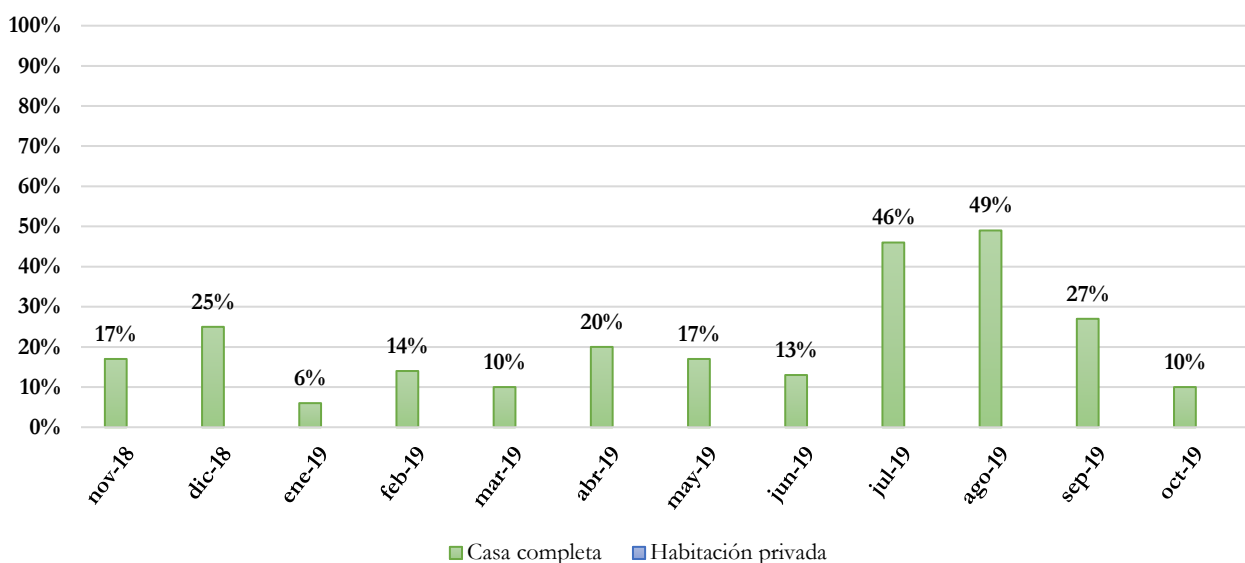


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo. Estacionalidad N/A

El mercado de Villacarrillo presenta una fuerte estacionalidad y los momentos en los que la demanda es más elevada se sitúan en los meses de julio y agosto, rozando el 50% de la ocupación en ambos casos.

Gráfico 46. Grado de ocupación de Villacarrillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

A large, white, stylized number '5' is centered on the left side of the image. The background is a solid blue color with several concentric, semi-transparent blue circles of varying shades, creating a layered effect. The number '5' is composed of a thick vertical bar and a curved bottom section.

5

LLEGADAS NACIONALES E INTERNACIONALES
QUE SE HOSPEDARON EN CASAS COMPLETAS

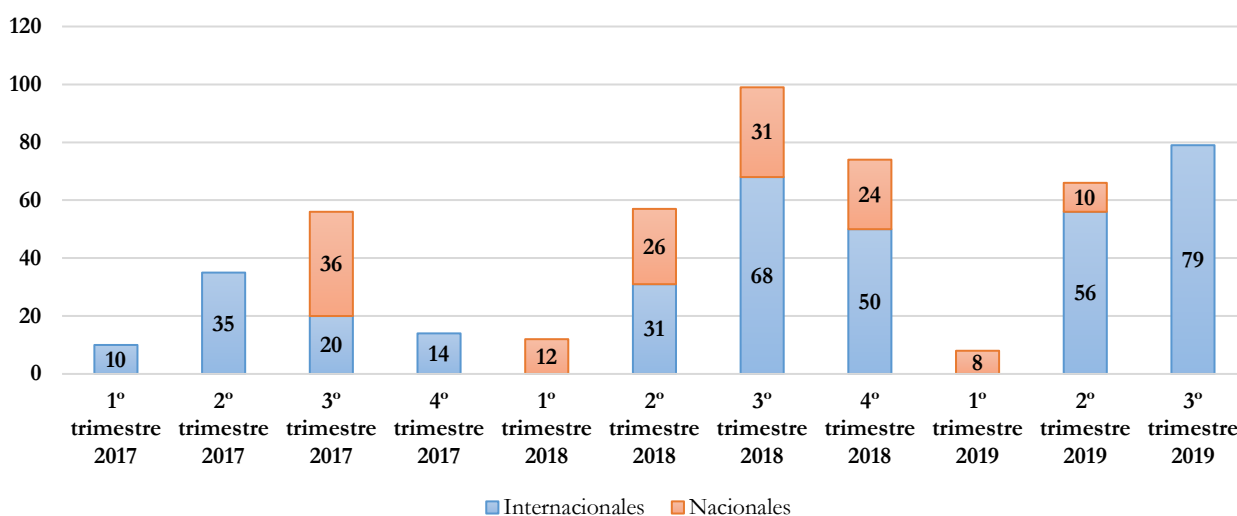
5. Llegadas nacionales e internacionales que se hospedaron en casas completas

En este apartado se muestra el número de llegadas nacionales e internacionales que se han registrado desde 2017. Se han agrupado por trimestres, debido a que el volumen de éstas no es especialmente elevado mes a mes. Es palpable que la llegada de visitantes nacionales es superior en la mayoría de los mercados, aunque, en casos puntuales, como es el de Alcalá la Real, los visitantes internacionales superan a los nacionales en casi todos los trimestres analizados. Al observar detenidamente los diagramas de barras, por primera vez puede verse el peso de cada mercado, dándose vacíos en algunos trimestres, como es el caso de Alcaudete, Los Villares, Frailes, Beas de Segura, Orcera o Pegalajar.

Alcalá La Real

El número de visitantes que llegan a Alcalá la Real y que se hospedan en este tipo de alojamiento presenta una tendencia similar año tras año. El trimestre preferido es el tercero, que engloba a agosto, el mes con más ocupación en muchos mercados, seguido del cuarto trimestre, segundo y primero. Esta secuencia se da en 2017, 2018 y, a expensas de conocer los datos del último trimestre de 2019, se espera la misma tendencia. Pese a que en 2018 los huéspedes aumentaron frente a 2017, en 2019 se espera una bajada frente a 2018. En este mercado predomina el visitante internacional.

Gráfico 47. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Alcalá la Real (casas completas)

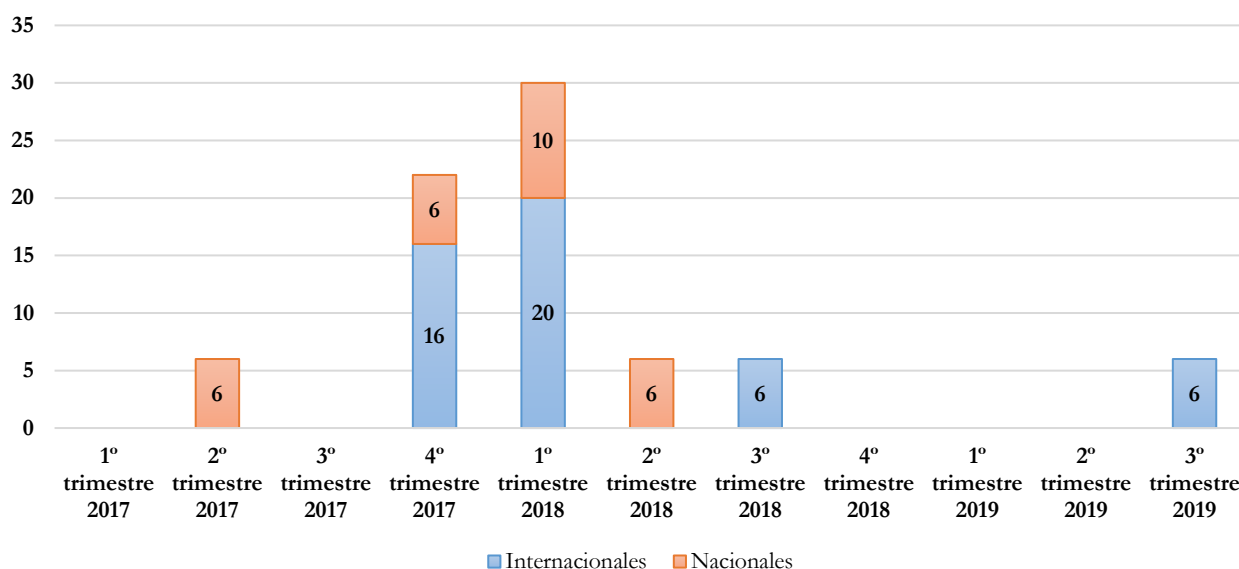


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete

El mercado de Alcaudete no presenta suficientes datos para evaluar la distribución de la demanda. Cabría destacar que durante el cuarto trimestre de 2017 y el primero de 2018 hubo un mayor número de visitantes internacionales frente a los nacionales.

Gráfico 48. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Alcaudete (casas completas)

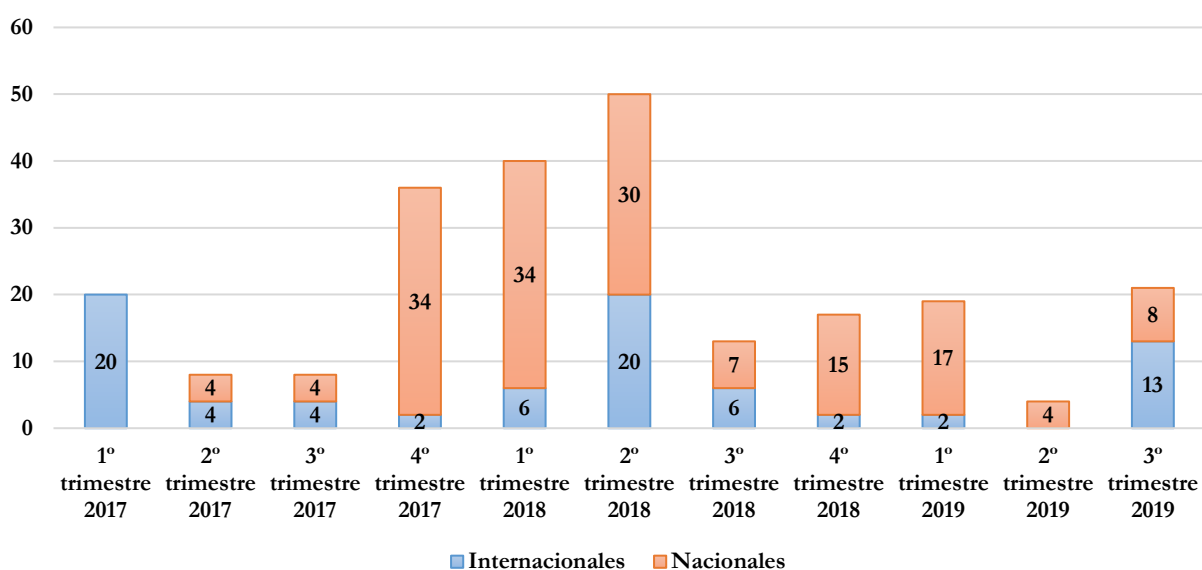


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar

Con una distribución irregular del número de visitantes, Andújar se caracteriza por la predominancia de los huéspedes nacionales. El segundo trimestre de 2018 fue el más demandado, con un total de 50 visitantes.

Gráfico 49. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Andújar (casas completas)

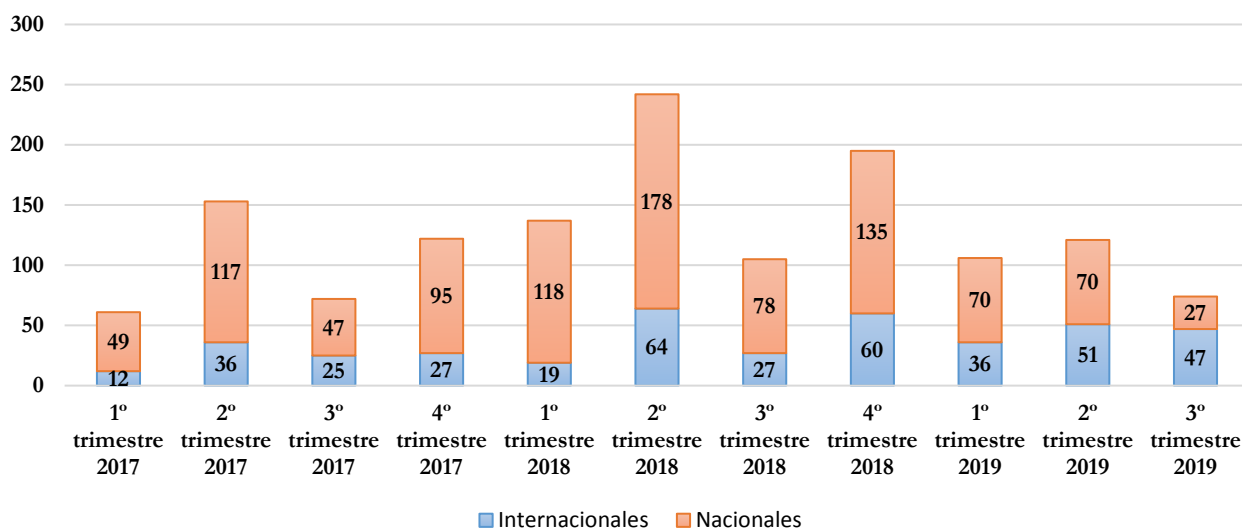


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

Siendo uno de los mercados más regulares de la provincia, presenta un mayor volumen de visitantes en el segundo y cuarto trimestre en los años analizados (a expensas de conocer el dato de 2019). Pasa de los 408 huéspedes en 2017 a los 679 en 2018, predominando el visitante nacional. Las expectativas para 2019 son inferiores a las de 2018, faltando aún el dato del último trimestre.

Gráfico 50. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Baeza (casas completas)

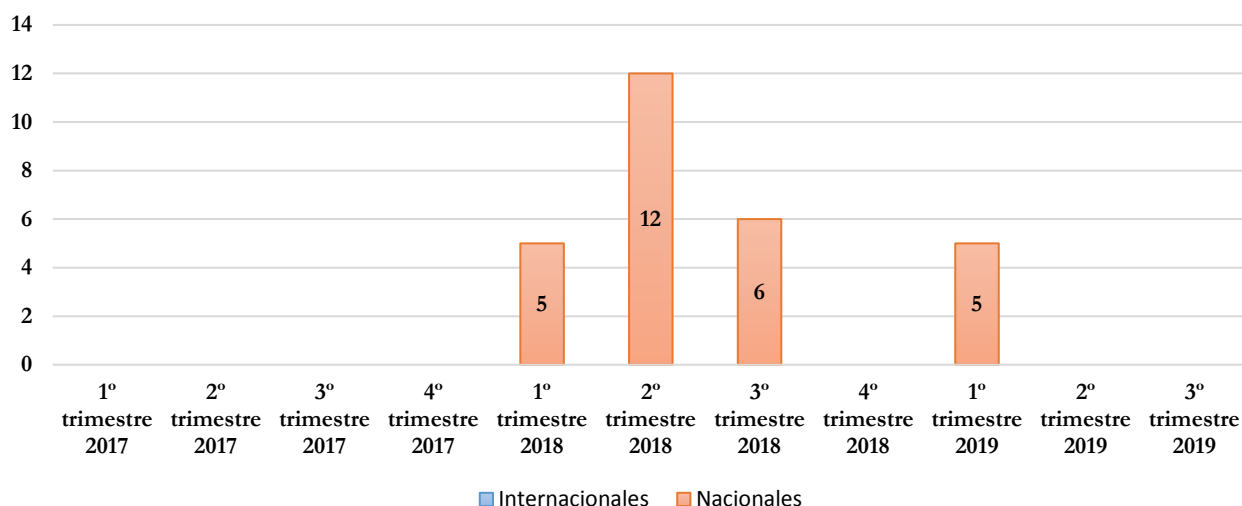


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura

A día de hoy, no posee un volumen de llegadas constate y regular para realizar un análisis.

Gráfico 51. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Beas de Segura (casas completas)

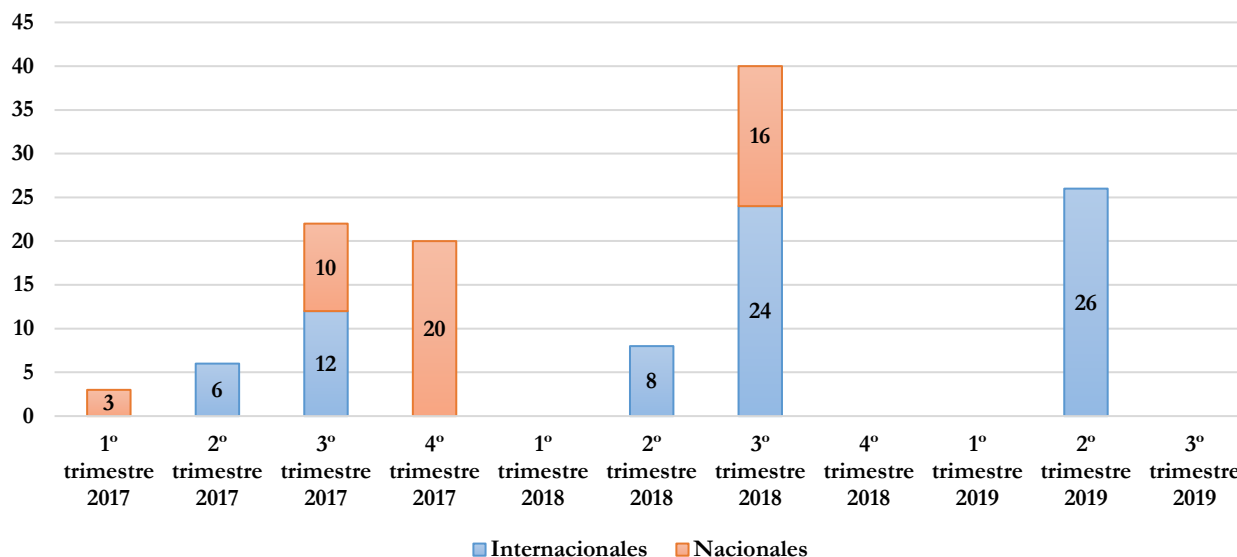


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín

Los datos disponibles de llegadas a Castillo de Locubín no son suficientes para analizar la distribución de la demanda. Puede destacarse que los visitantes internacionales superan a los nacionales en el periodo analizado.

Gráfico 52. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Castillo de Locubín (casas completas)

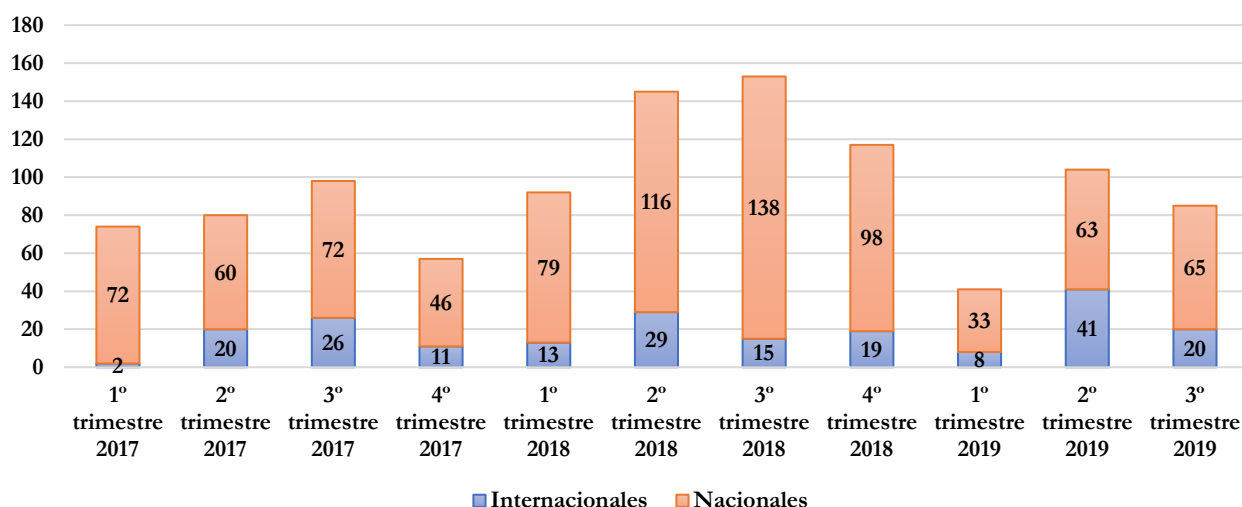


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

Cazorla es uno de los municipios más importantes. De las llegadas a este tipo de alojamiento, en 2017 se registraron 309, y 507 en 2018. Al igual que en otros mercados, se prevé un descenso en 2019. Los visitantes prefieren este destino los meses comprendidos entre el segundo y tercer trimestre.

Gráfico 53. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Cazorla (casas completas)

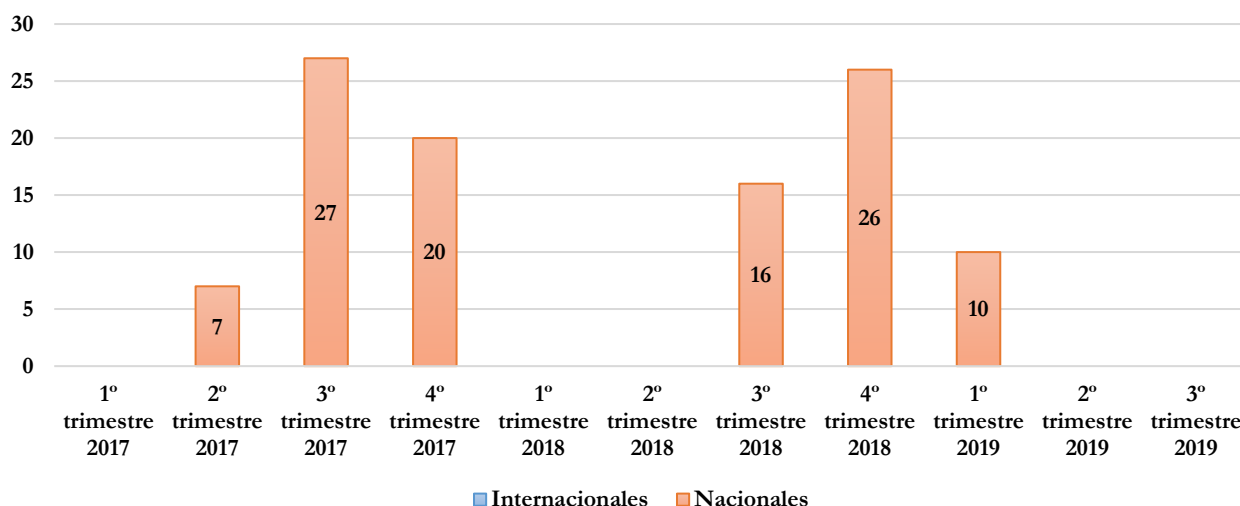


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes

Frailes es otro de los mercados con llegadas muy irregulares de turistas que se hospedan en los alojamientos de plataformas de economía colaborativa. Éstos se caracterizan por ser en su totalidad nacionales.

Gráfico 54. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Frailes (casas completas)

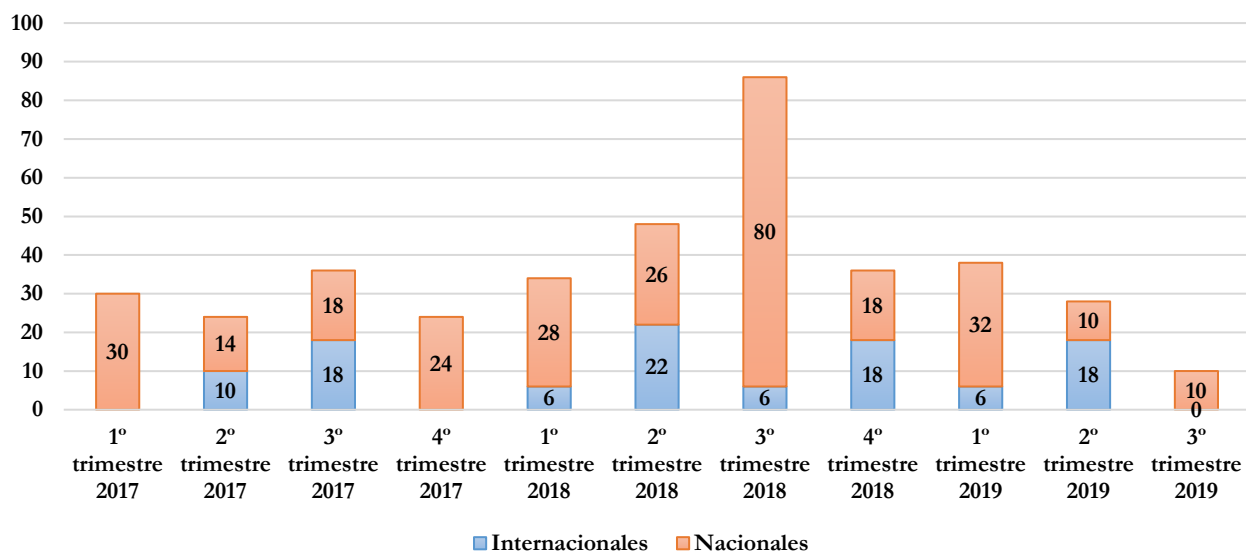


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos

Hornos posee un pequeño mercado que aumentaba sus llegadas en 2018, frente a 2017. Al igual que en otras localidades, el tercer trimestre parecía ser el más demandado, pero la caída de las llegadas en 2019 ha puesto en duda este hecho.

Gráfico 55. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Hornos (casas completas)

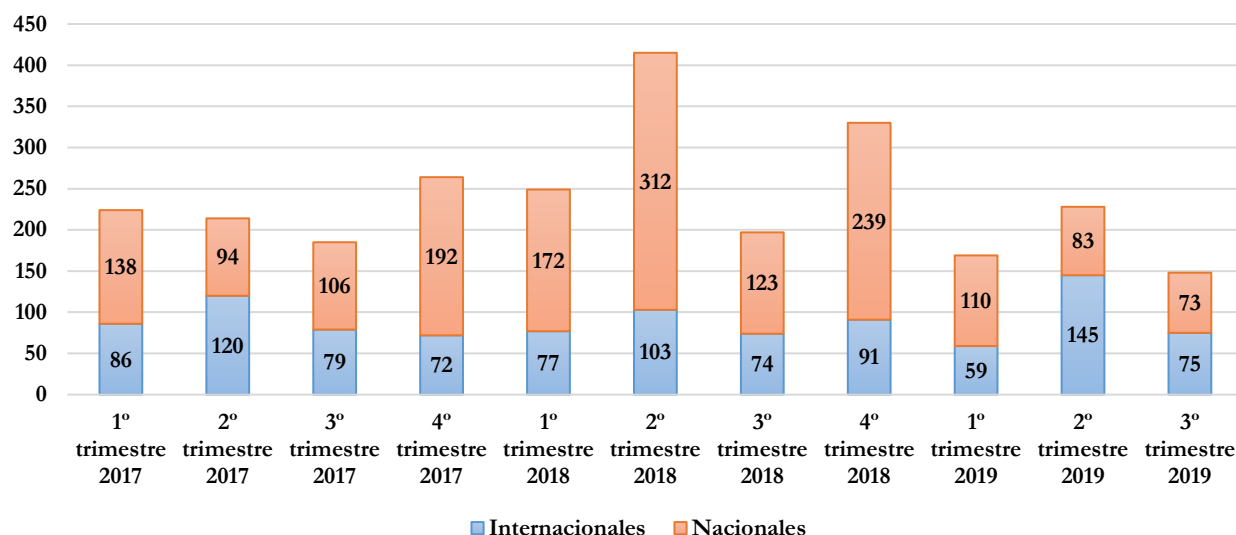


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén

Jaén, con una oferta de alojamiento más desarrollada que el resto de mercados analizados, muestra un volumen de llegadas más amplio. En 2017, se contabilizaron 887 visitantes, y en 2018 1.191. De nuevo la previsión para 2019 es muy inferior a la de 2018. En este caso, Jaén es muy demandada durante el segundo trimestre en los dos últimos años.

Gráfico 56. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Jaén (casas completas)

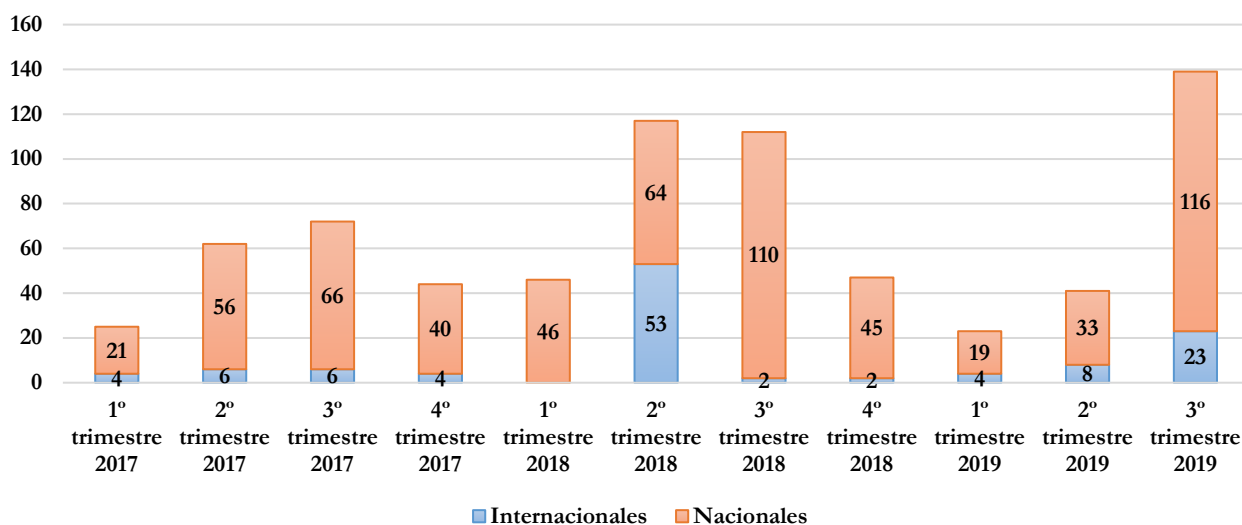


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

La Iruela es uno de los casos en los que las llegadas en 2019 no se prevén tan bajas con respecto a años anteriores. En 2017, obtuvo 203 visitantes, en 2018, 322 y, sin conocer los datos del último trimestre de 2019, ya se han alcanzado los 203 para este tercer año analizado.

Gráfico 57. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a La Iruela (casas completas)

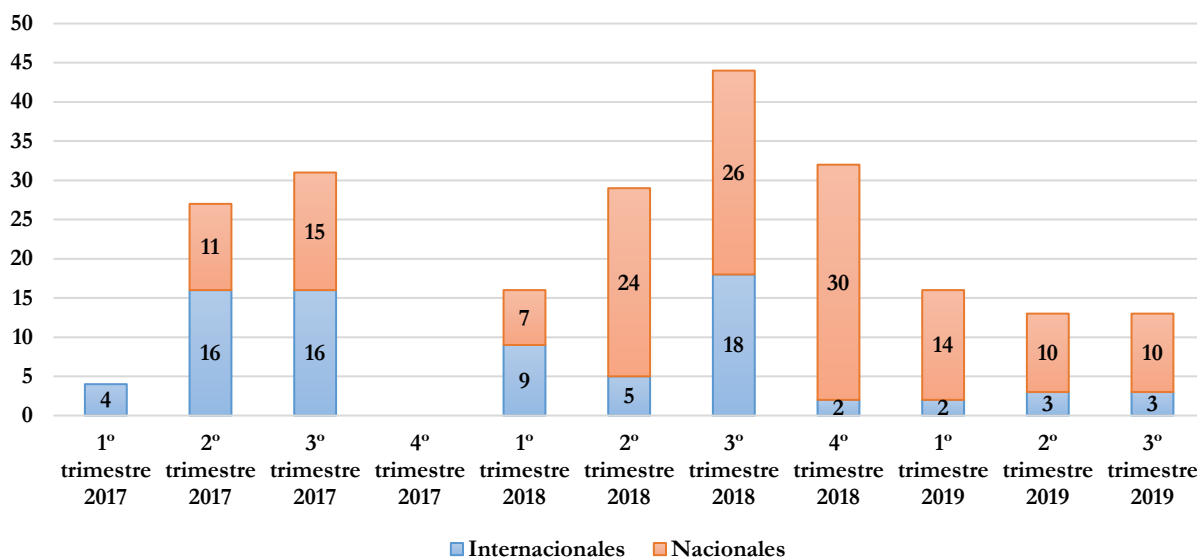


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares

Linares recibe un pequeño número de llegadas, aunque parecen presentarse estables. Como en otros mercados, 2018 es un año en el que se supera a 2017, pero se espera una caída en 2019. Hasta 2018, el trimestre más demandado era el tercero.

Gráfico 58. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Linares (casas completas)

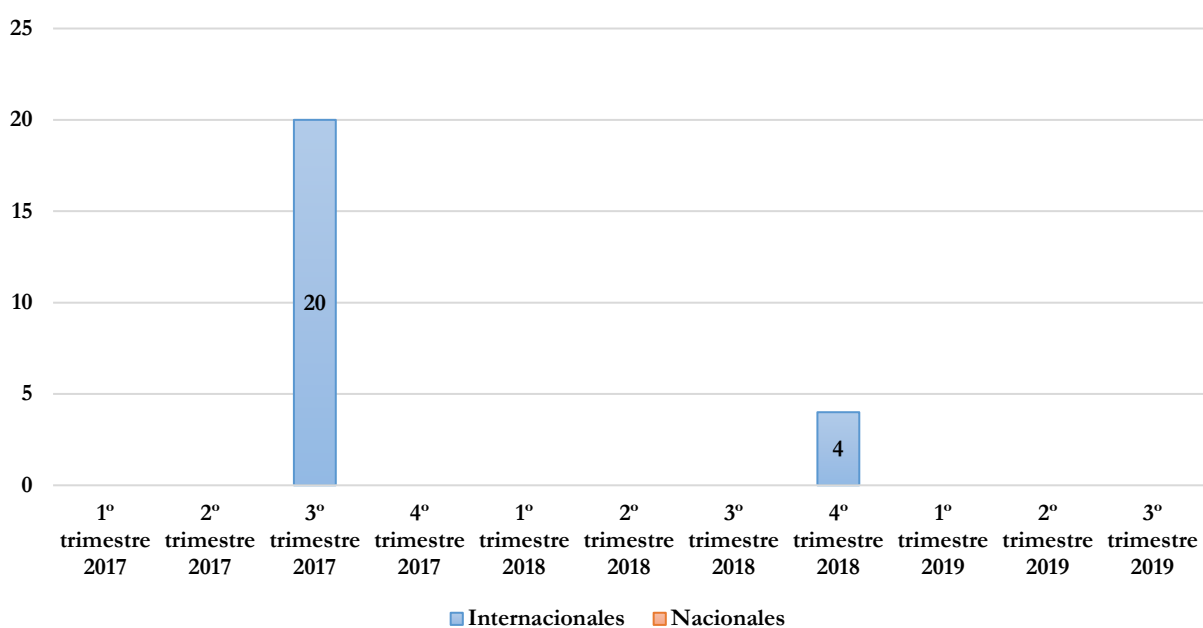


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares

A día de hoy, no posee un volumen de llegadas constante y regular para realizar un análisis.

Gráfico 59. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Los Villares (casas completas)

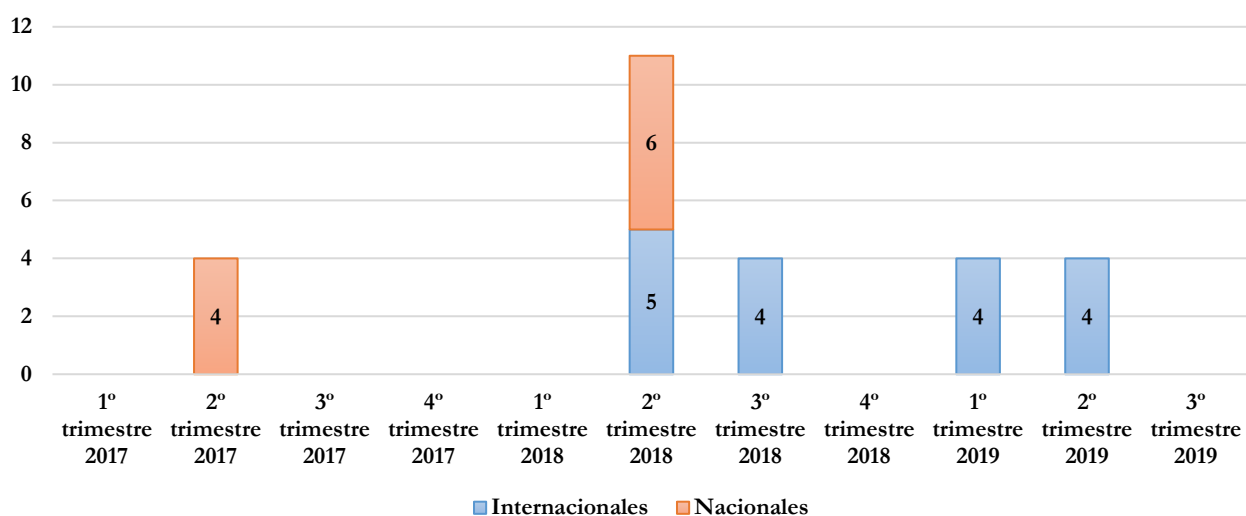


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos

A día de hoy, no posee un volumen de llegadas constate y regular para realizar un análisis.

Gráfico 60. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Martos (casas completas)

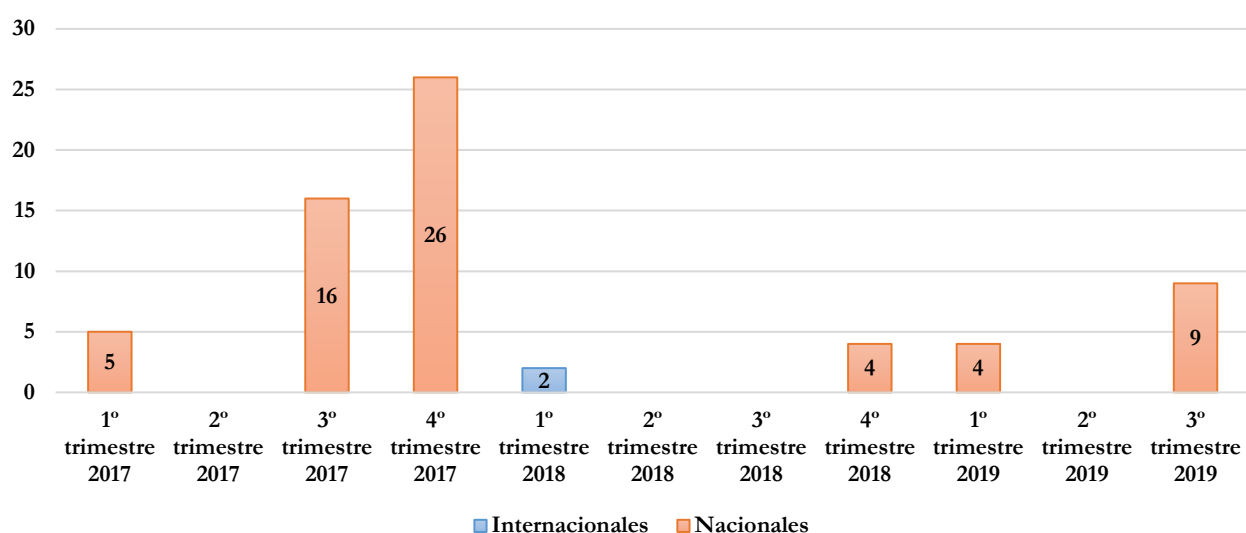


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera

A día de hoy, no posee un volumen de llegadas constate y regular para realizar un análisis.

Gráfico 61. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Orcera (casas completas)

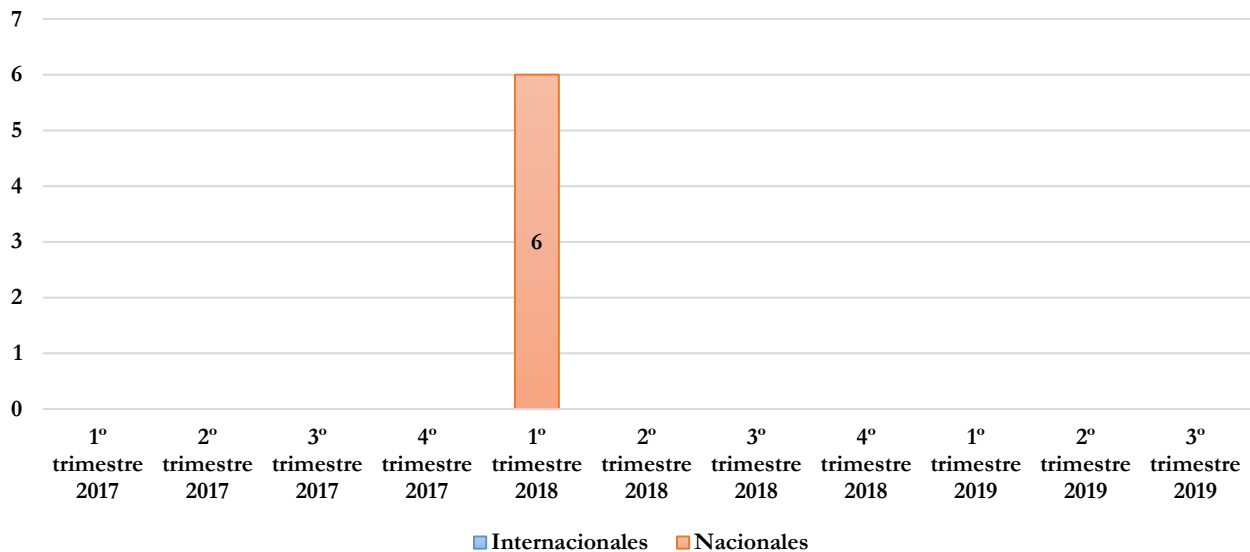


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar

A día de hoy, no posee un volumen de llegadas constante y regular para realizar un análisis.

Gráfico 62. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Pegalajar (casas completas)

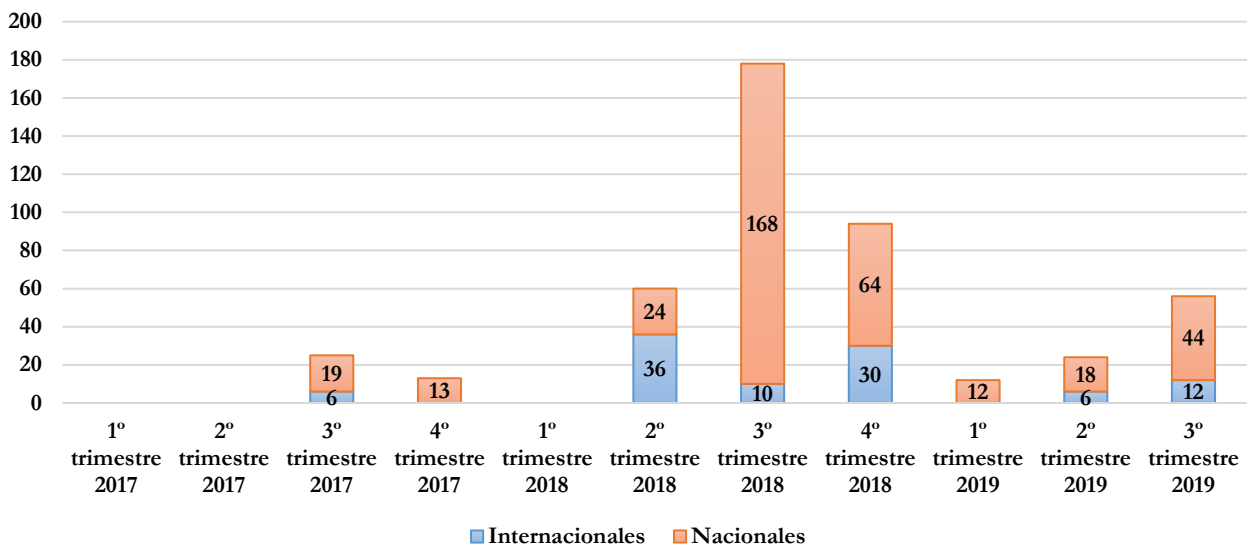


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

Pozo Alcón contó con una afluencia bastante mayor en el tercer y cuarto trimestre de 2018. La evolución durante 2019 ha sido ascendente hasta el trimestre conocido.

Gráfico 63. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Pozo Alcón (casas completas)

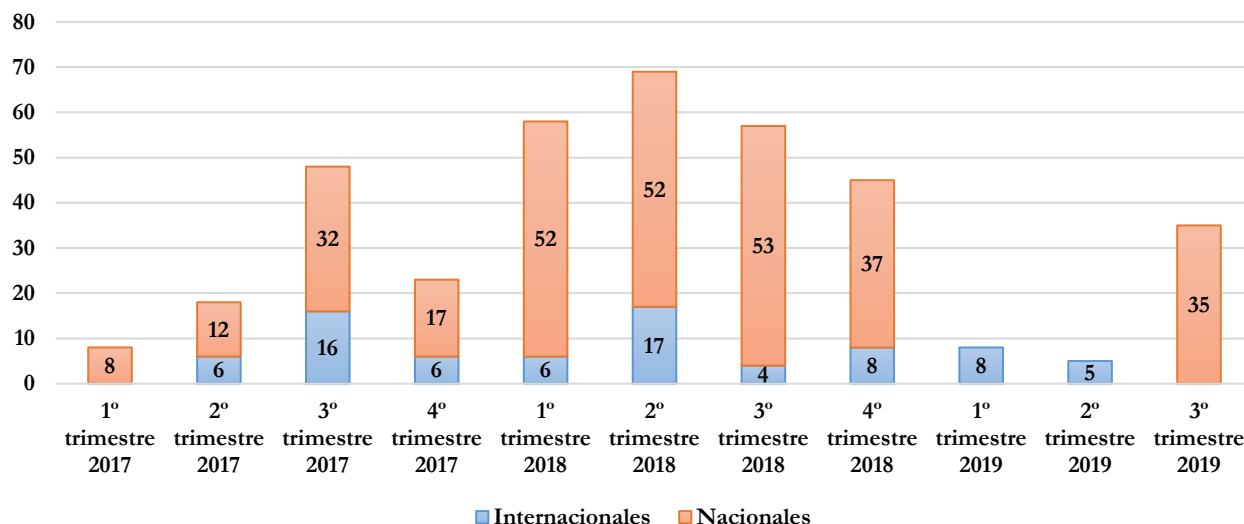


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada

Quesada mantiene una evolución anual muy similar a los mercados analizados. 2018 se presenta como un año que anuncia una tendencia ascendente, pero 2019 parece que no ha seguido esa línea. La mayoría de los huéspedes en Quesada son nacionales.

Gráfico 64. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Quesada (casas completas)

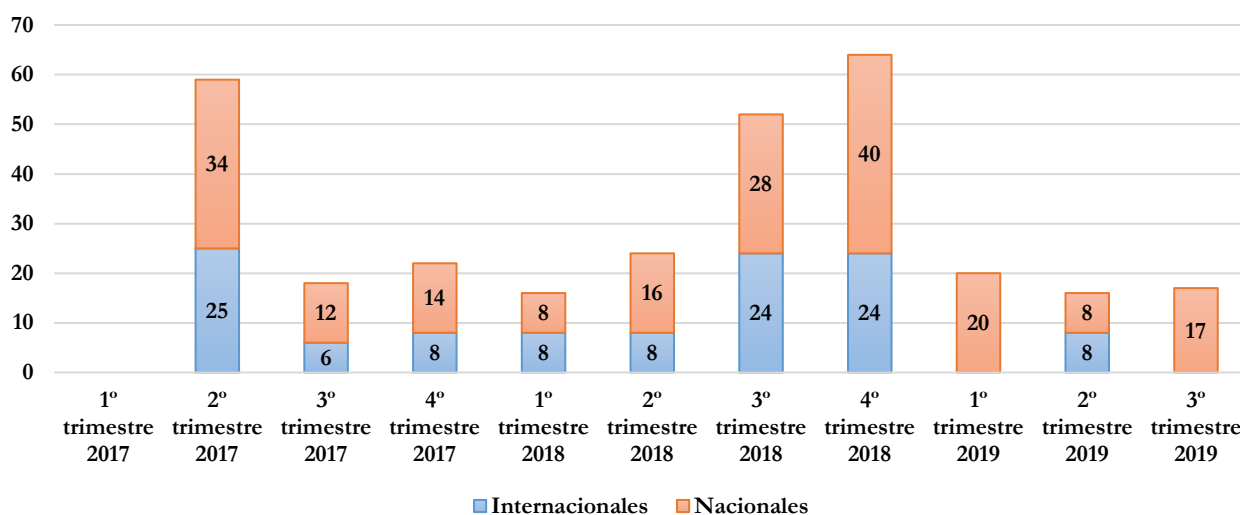


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones

Las llegadas a Santiago-Pontones no son regulares en el período analizado. Aunque en 2018 hay una curva ascendente en la demanda, 2019 vuelve a presentar una caída y no se mantiene esta tendencia.

Gráfico 65. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Santiago-Pontones (casas completas)

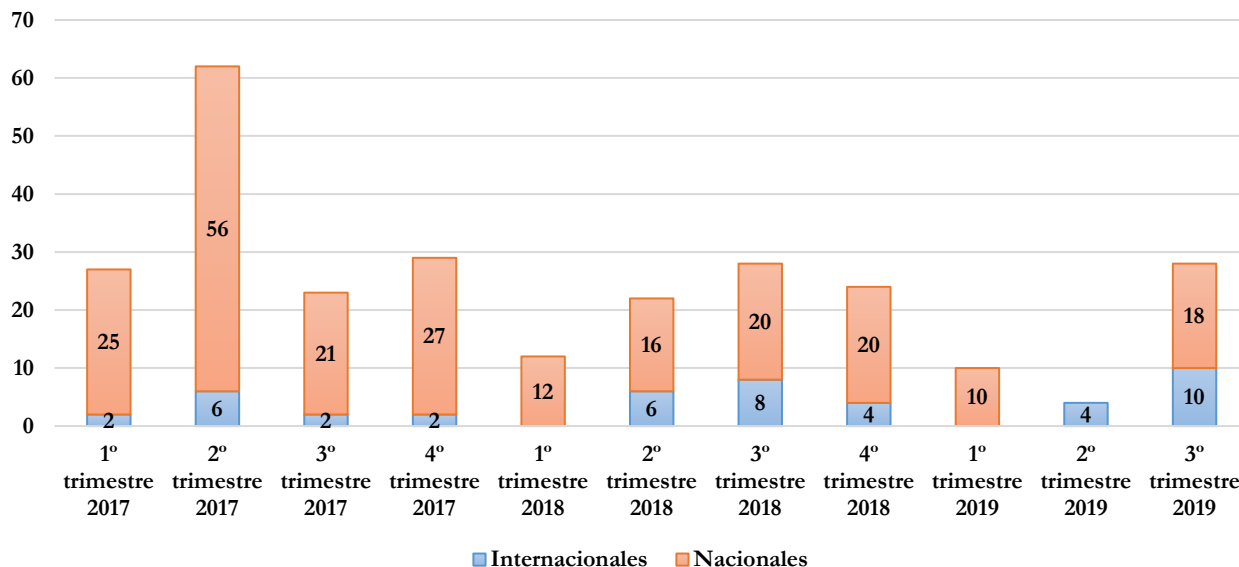


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra

Segura de la Sierra presenta un volumen constante de llegadas a partir del tercer trimestre de 2017, hasta el último de 2018. El año 2019 se presenta irregular y con cifras inferiores a los años anteriores.

Gráfico 66. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Segura de la Sierra (casas completas)

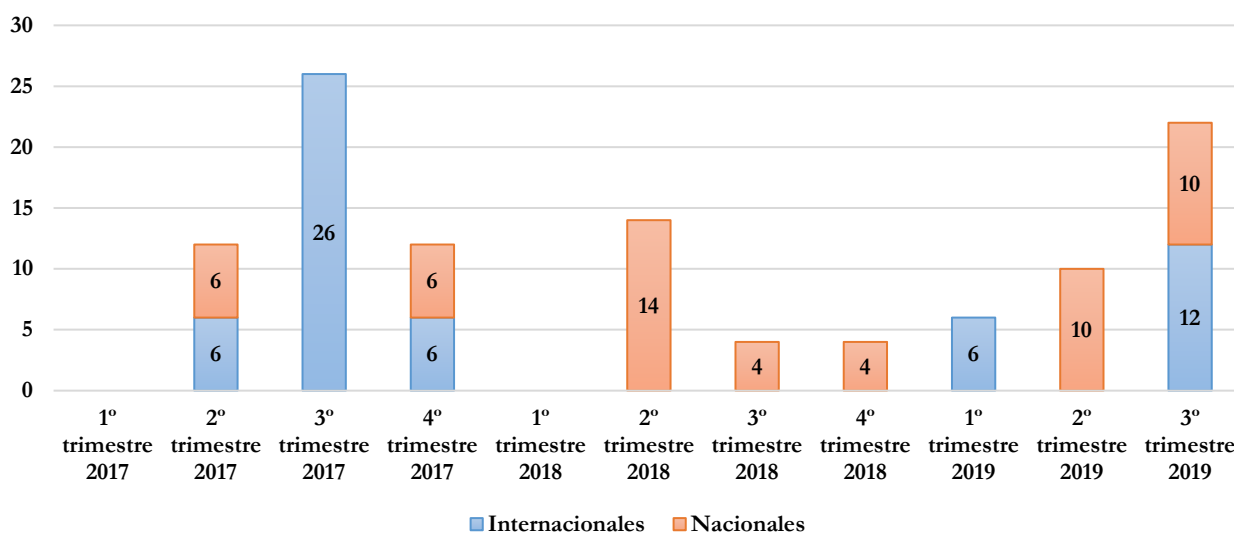


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres

Torres no posee una demanda constante a lo largo de los meses y, al contrario de lo que ocurre en otros mercados, muestra una mejora en 2019. Además, cuenta con un volumen de llegadas nacionales e internacionales similar.

Gráfico 67. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Torres (casas completas)

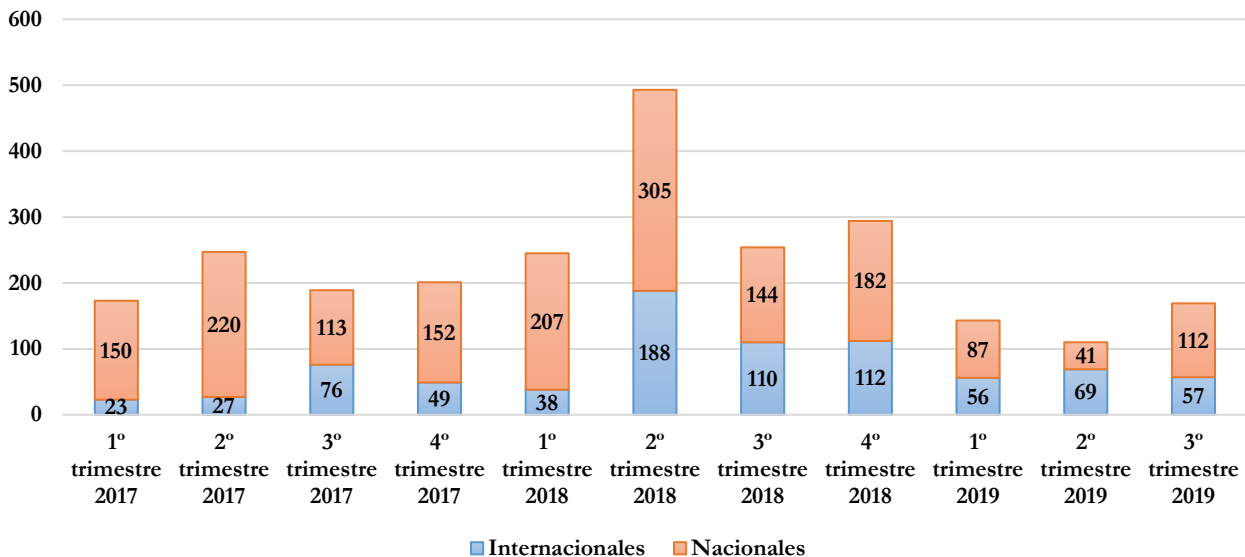


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

Es uno de los mercados que destacan en este tipo de alojamiento y que presenta más llegadas. En el segundo trimestre de 2018 recibió 493 llegadas. El mismo trimestre de 2019 tan solo recibió 110 y el número de visitantes ha disminuido en todos los trimestres con respecto a 2018 (a expensas de conocer el último trimestre).

Gráfico 68. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Úbeda (casas completas)

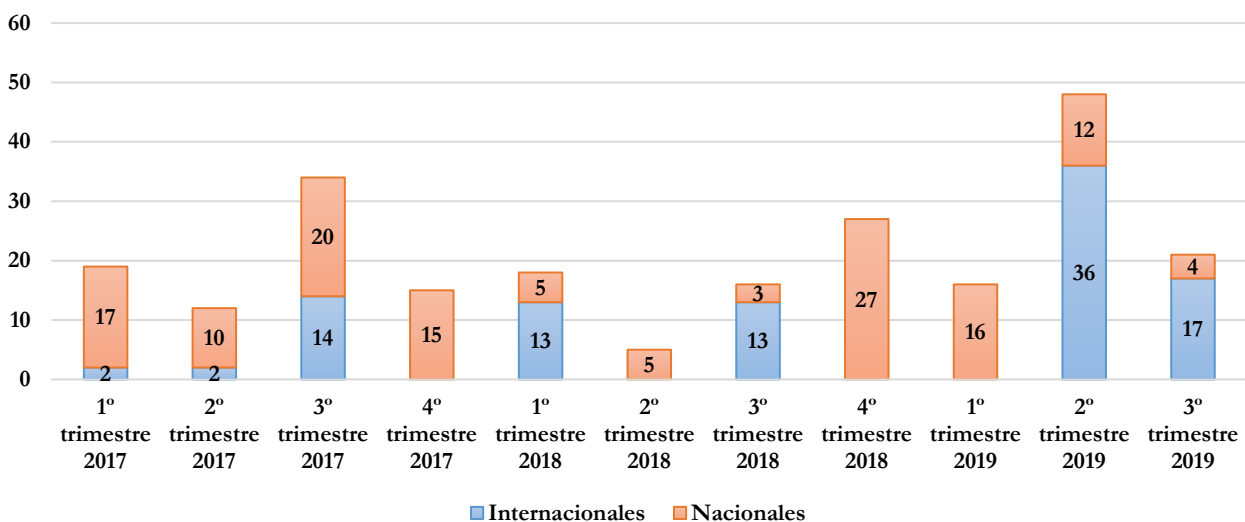


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo

Pese a que Villacarrillo también presenta cierta irregularidad en las llegadas, es el otro mercado que ha aumentado el número de visitantes en 2019.

Gráfico 69. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Villacarrillo (casas completas)

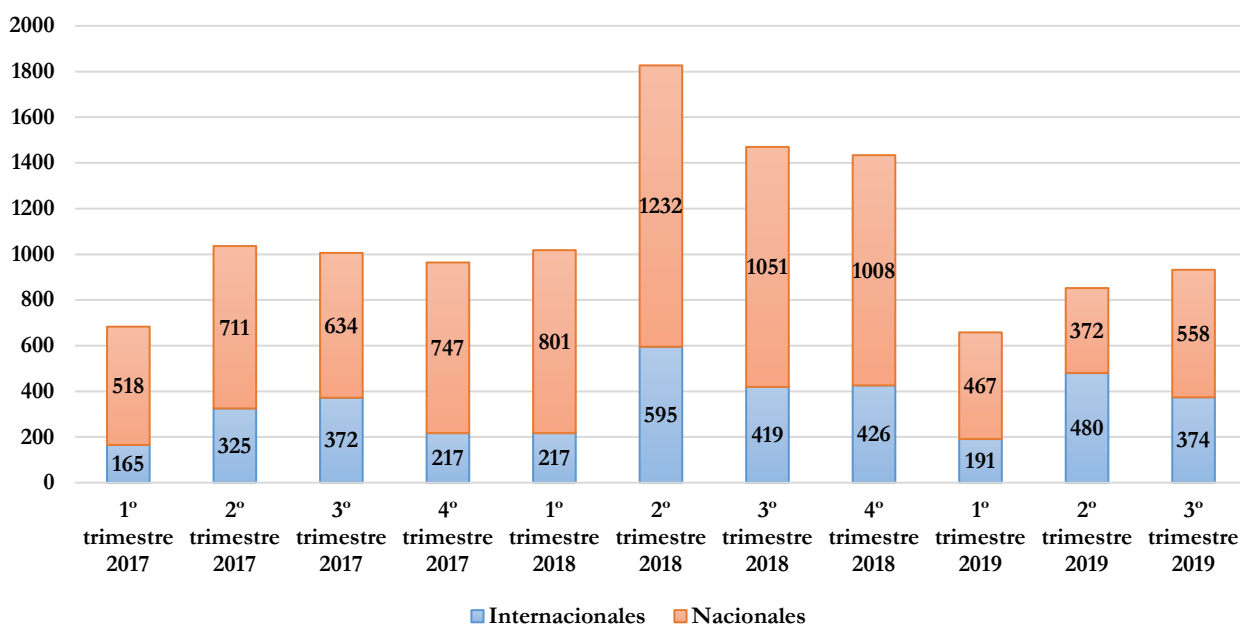


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

Como puede apreciarse, el resultado para el conjunto de la provincia de Jaén sigue el comportamiento de la mayor parte de los mercados analizados con anterioridad. Los turistas que se hospedaron en casas y/o habitaciones privadas de las plataformas de economía colaborativa fueron 3.689 en 2017, 5.749 en 2018 y, durante los tres primeros trimestres de 2019, se han recibido 2.242 visitas, un indicador de que este pasado año ha sido muy inferior a 2018.

Gráfico 70. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a la provincia de Jaén (casas completas)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



LLEGADAS NACIONALES E INTERNACIONALES
QUE SE HOSPEDARON EN HABITACIONES PRIVADAS

6. Llegadas nacionales e internacionales que se hospedaron en habitaciones privadas

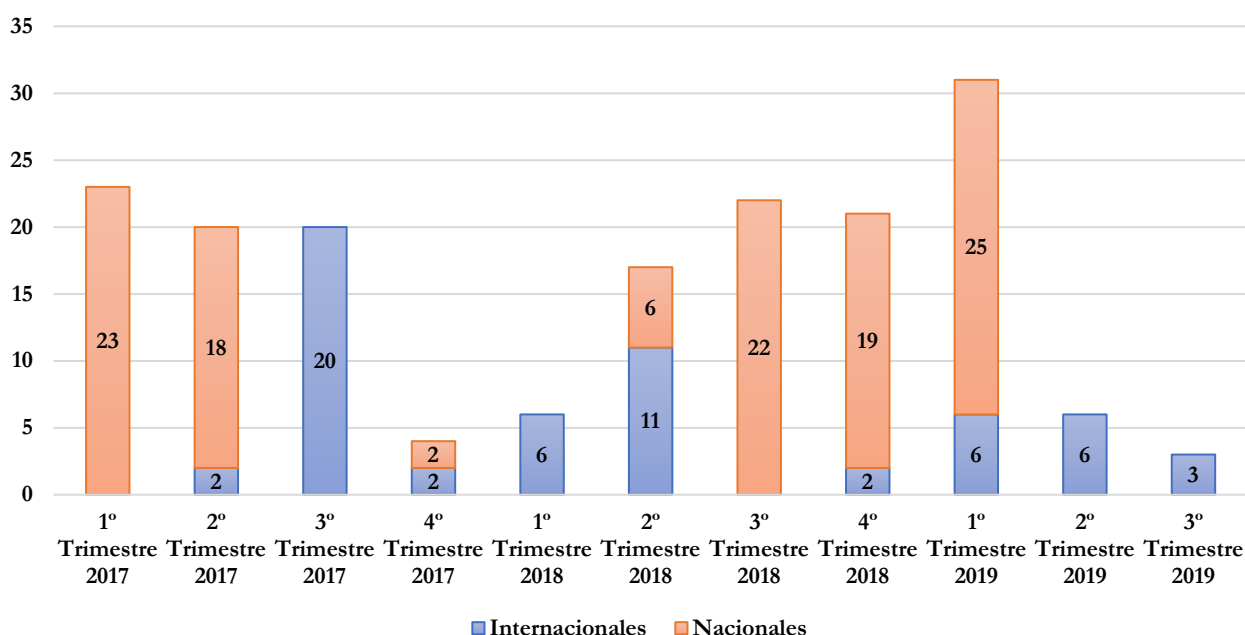
Al igual que en el apartado anterior, se muestran las llegadas nacionales e internacionales, pero, en este caso, aquellas que se hospedaron en habitaciones privadas. Además, solo se muestran tres de los mercados analizados, debido al escaso volumen de demanda que existe en este tipo de alojamiento. Finalmente, los datos recogidos para la provincia de Jaén corresponden al total de los 23 mercados analizados.

El uso de habitaciones privadas mantiene un grado de ocupación inferior que en las casas completas, independientemente de que su oferta sea más baja. Este tipo de alojamiento, aunque presenta un reparto muy similar entre huéspedes nacionales e internacionales, parece ser preferido por los visitantes internacionales, viéndose esta tendencia en el gráfico que recoge los datos de la provincia de Jaén.

Cazorla

Muestra una tendencia muy similar que en el caso de las casas completas. Aunque en este caso, no hay una previsión tan clara para que el número de turistas que se hospedaron en habitaciones privadas en 2019 sea más inferior que los que lo hicieron en casas completas.

Gráfico 71. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Cazorla (habitaciones privadas)

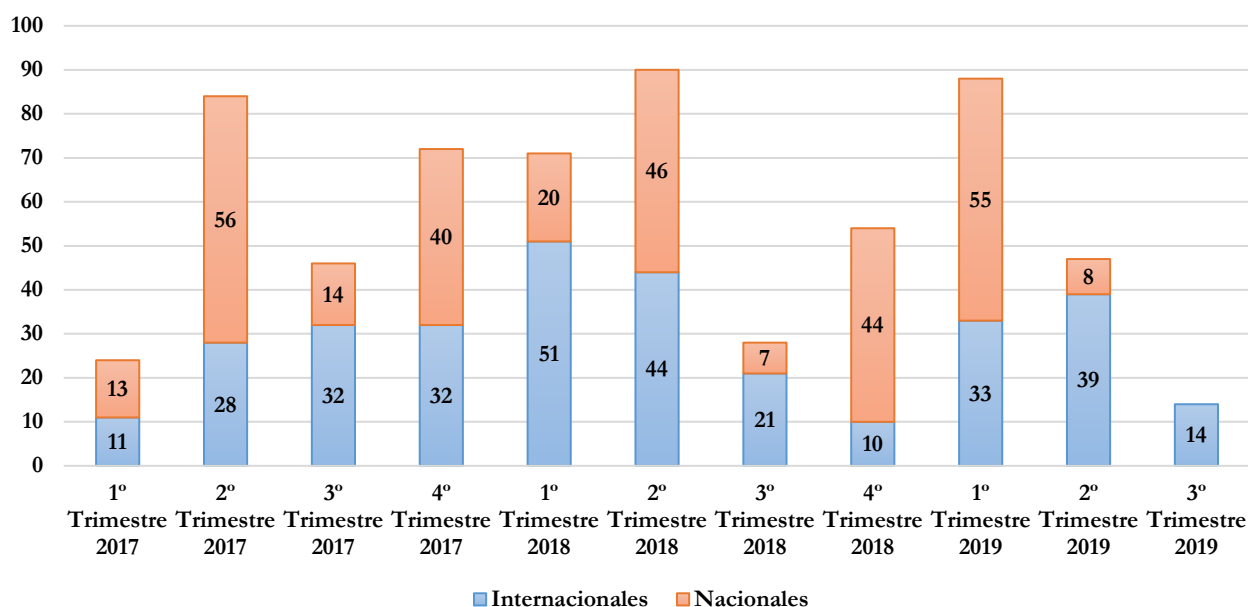


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén

Jaén cuenta con el mercado más desarrollado de habitaciones privadas, en el que el número de llegadas de turistas internacionales es equiparable al de turistas nacionales, superando incluso, en algunos trimestres, a este último.

Gráfico 72. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Jaén (habitaciones privadas)

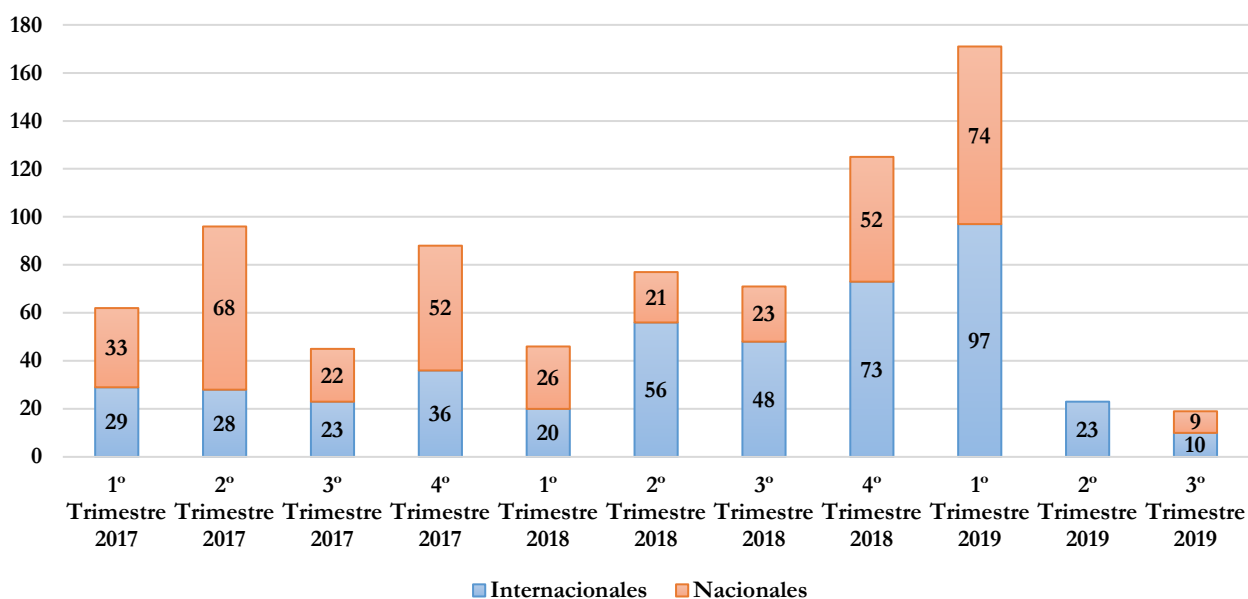


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

Junto a Jaén, es el mercado que presenta un mayor volumen de usuarios de habitaciones privadas. Además, es equiparable el número de huéspedes internacionales al de nacionales a lo largo de todo el período analizado.

Gráfico 73. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a Úbeda (habitaciones privadas)

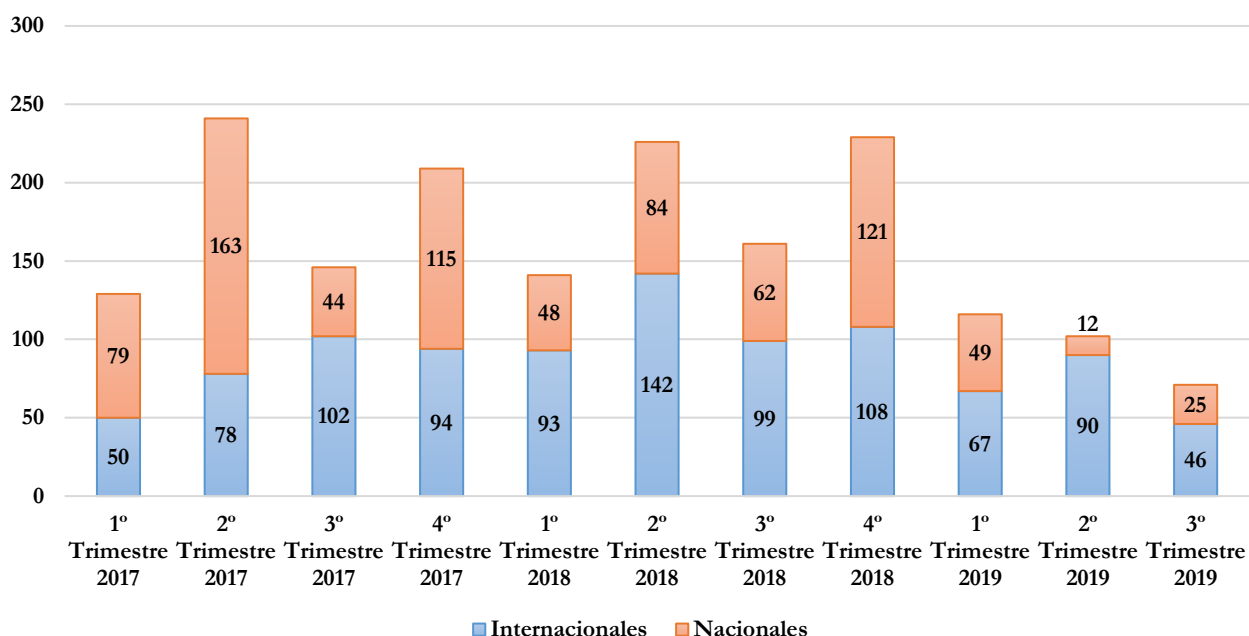


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

El gráfico 74 incluye el total de los mercados analizados, ya que no se muestran todos para las habitaciones privadas por ser los datos insuficientes y/o no significativos para la generación de gráficos. En 2017, se hospedaron en habitaciones privadas 725 personas, en 2018, 757 personas. Durante los tres primeros trimestres de 2019 lo hicieron 289 personas. Parece evidente que existe una tendencia al descenso del número de turistas que se alojan en habitaciones privadas en la provincia de Jaén, al igual que ocurre con la propia oferta de esta modalidad de alojamiento.

Gráfico 74. N° de llegadas de turistas nacionales e internacionales a la provincia de Jaén (habitaciones privadas)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

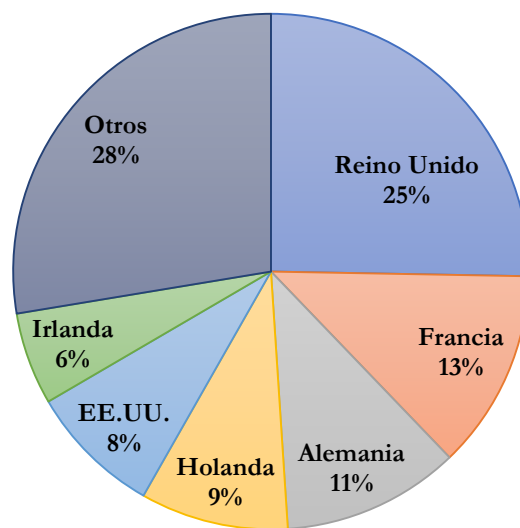


PROCEDENCIA DE LOS HUÉSPEDES QUE USAN
ALOJAMIENTOS EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA
COLABORATIVA EN LA PROVINCIA DE JAÉN

7. Procedencia de los huéspedes que usan alojamientos en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén

A continuación, se muestra la procedencia de los huéspedes a lo largo de los últimos doce meses. Los visitantes internacionales se han desglosado por países de origen y los visitantes nacionales por comunidad autónoma. Los meses que corresponden a este análisis van desde diciembre de 2018 a noviembre de 2019.

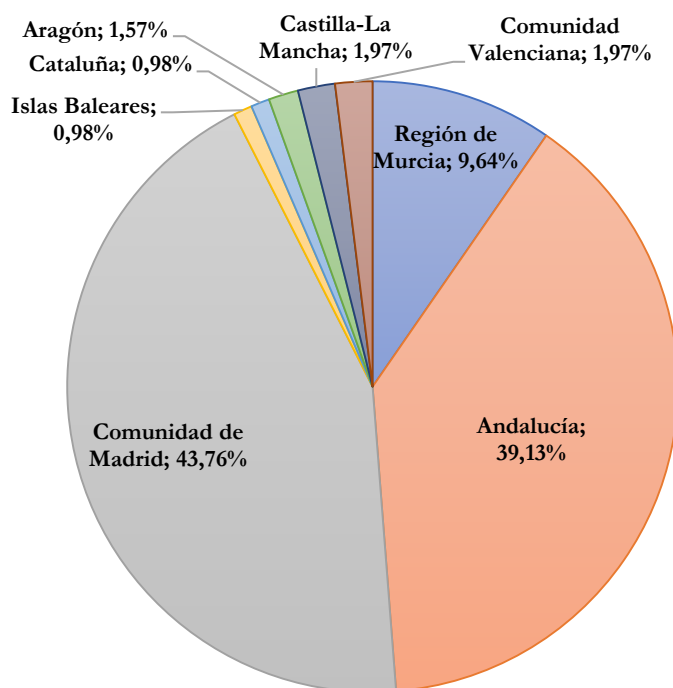
Figura 1. Países de procedencia de las personas que se hospedan en la provincia de Jaén



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

El principal país emisor es Reino Unido, con un 25% de los huéspedes, seguido de Francia, con un 13%, y Alemania, con un 11%. Entre el 28% que enmarca otros países, con un porcentaje que ronda entre un 1% y un 3%, se encuentran Ecuador, Lituania, Australia, Nueva Zelanda y Japón, entre otros.

Figura 3. Comunidad autónoma de procedencia de las personas que se hospedan en la provincia de Jaén



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La comunidad autónoma de procedencia con más huéspedes corresponde a la Comunidad de Madrid (43,76%), seguida de Andalucía, con un 39,13%. En tercer lugar, se encuentra la Región de Murcia, con casi un 10% y, finalmente, las Islas Baleares, Cataluña, Aragón, Castilla-La Mancha y la Comunidad Valenciana aparecen con apenas un 1% o un 2% en cada uno de los casos.



ANTELAÇÃO DE LA RESERVA

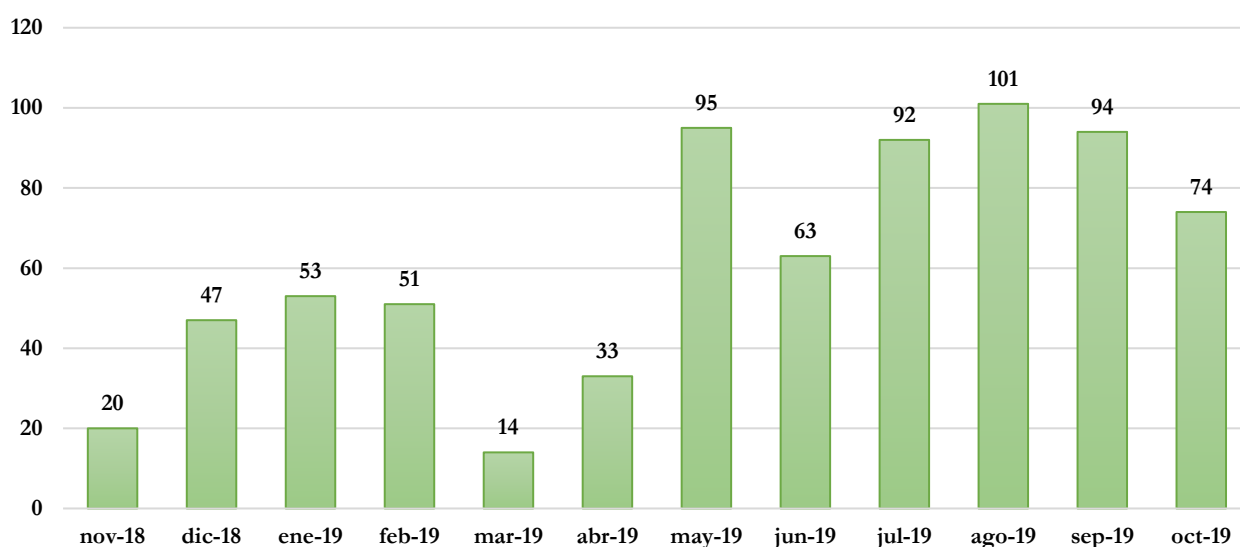
8. Antelación de la reserva

La antelación de la reserva se muestra en función de los días previos con los que se bloquea un alojamiento mediante la confirmación de los días y método de pago. Una vez confirmados estos datos, queda plasmado en el sistema con cuántos días de antelación se realiza dicha reserva. Los datos que se recogen para los mercados con mayor oferta de alojamiento son representativos del resto de mercados que no se muestran aquí. En general, existe una importante planificación en la organización de los viajes por parte de las personas que se hospedan en alojamientos de las plataformas online en la provincia de Jaén, siendo agosto uno de los meses para los que se reserva con mayor antelación (72 días de media en toda la provincia).

Alcalá la Real

La reserva de alojamientos en plataformas de economía colaborativa es bastante alta, incluso para los meses cuya afluencia no es muy elevada. En Alcalá la Real, para agosto de 2019, existe una antelación de la reserva de 101 días, seguido de mayo de 2019, con 95 días de antelación. El período julio-septiembre presenta una antelación de reserva mayor que el resto del año.

Gráfico 75. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Alcalá la Real (días)

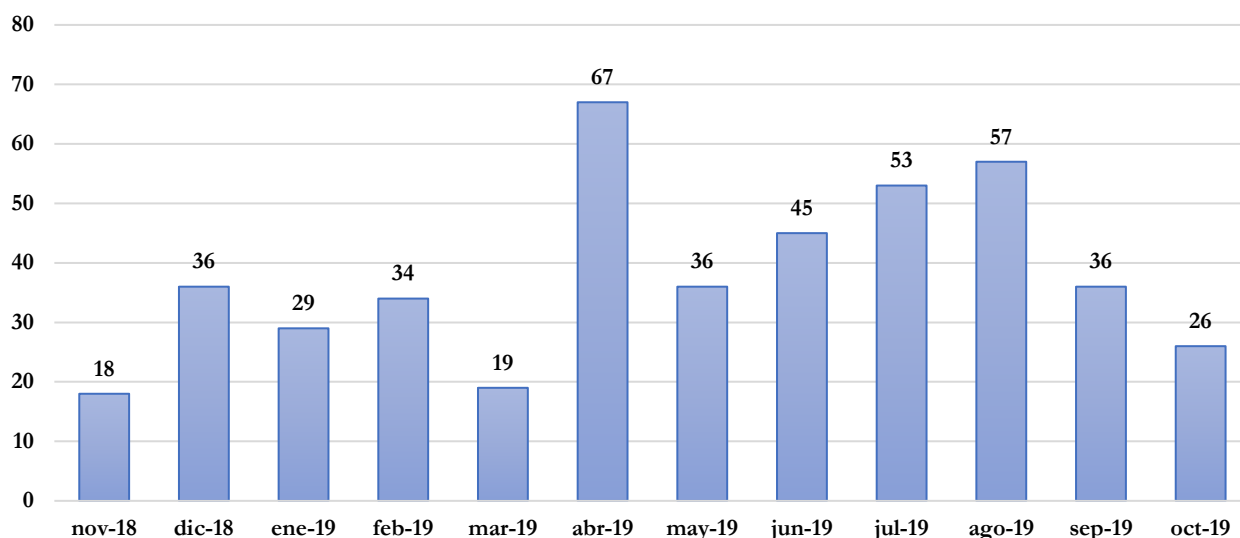


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

Con una antelación más amplia en los meses de junio (45 días), julio (53 días) y agosto (57 días), las reservas en Baeza presentan un patrón similar al de Alcalá la Real. No obstante, aquí el mes que se reclama con más antelación es abril, con 67 días de antelación de media en las reservas.

Gráfico 76. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Baeza (días)

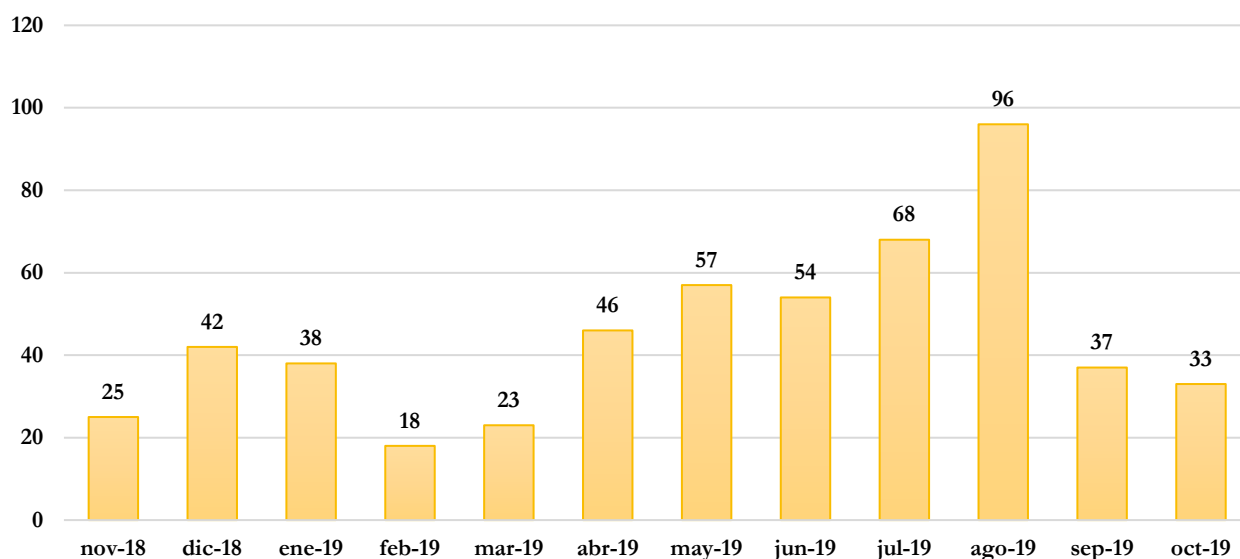


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

Las reservas en Cazorla se realizan con más antelación para los meses de mayo (57 días), junio (54 días), julio (68 días) y agosto (96 días), coincidiendo con la época estival, principalmente. Es interesante ver que el mes de agosto presenta una media tan alta, siendo el mes más demandado en este mercado.

Gráfico 77. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Cazorla (días)

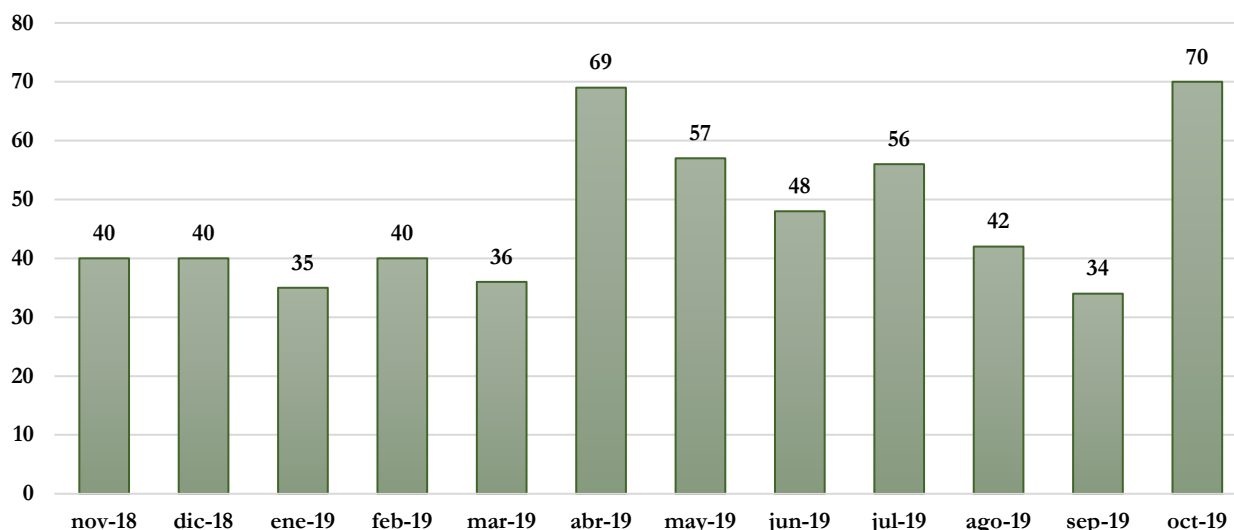


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén

La antelación de las reservas que se realizan para la ciudad de Jaén es bastante regular durante todo el año, aunque durante el período analizado, los meses de abril y octubre son los que presentan una media más alta de antelación, de 69 y 70 días, respectivamente.

Gráfico 78. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Jaén (días)

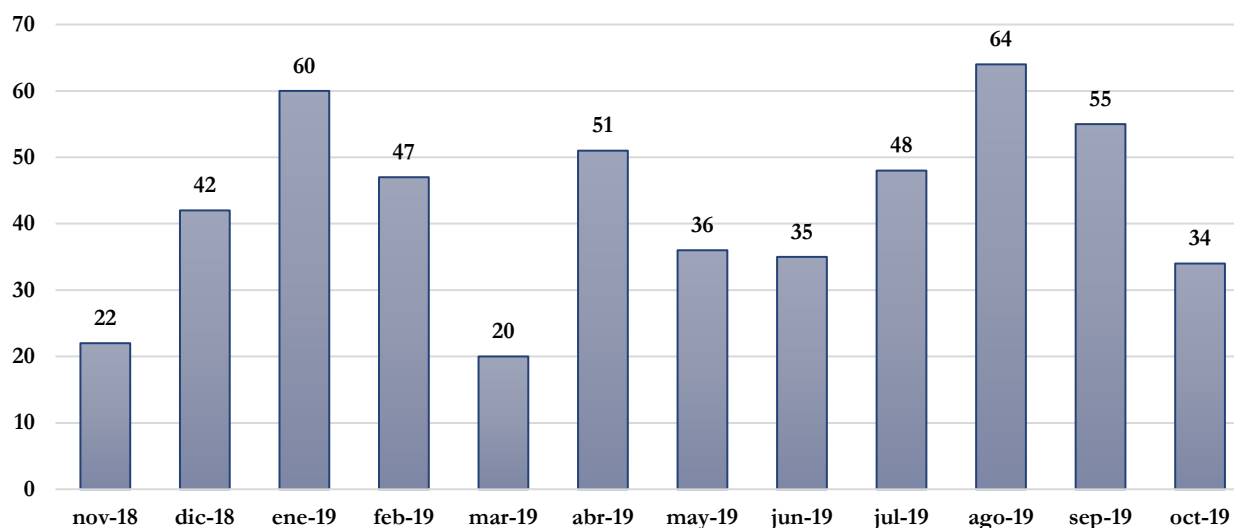


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

En el caso de La Iruela, podrían destacarse los meses de verano, aunque durante diciembre, enero y febrero puede apreciarse un aumento en los días de antelación de la reserva.

Gráfico 79. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en La Iruela (días)

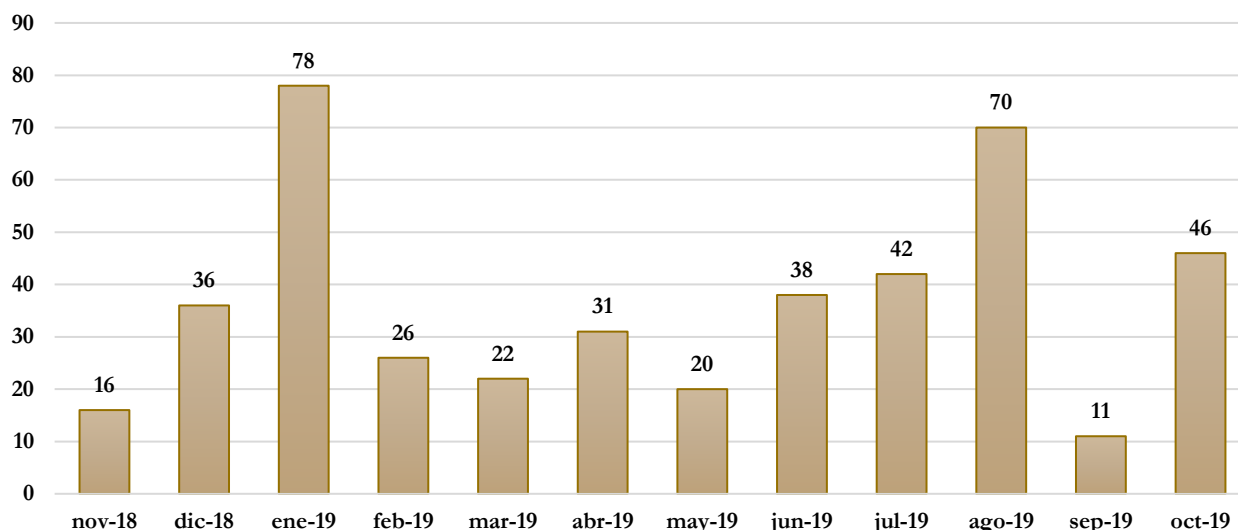


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

Durante los doce meses analizados, este mercado ha presentado un mayor período de antelación en la reserva para los meses de enero (78 días) y agosto (70 días). El resto de meses son bastante uniformes en este aspecto, aunque septiembre es el mes para el cual menos antelación se emplea en la reserva (11 días).

Gráfico 80. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Pozo Alcón (días)

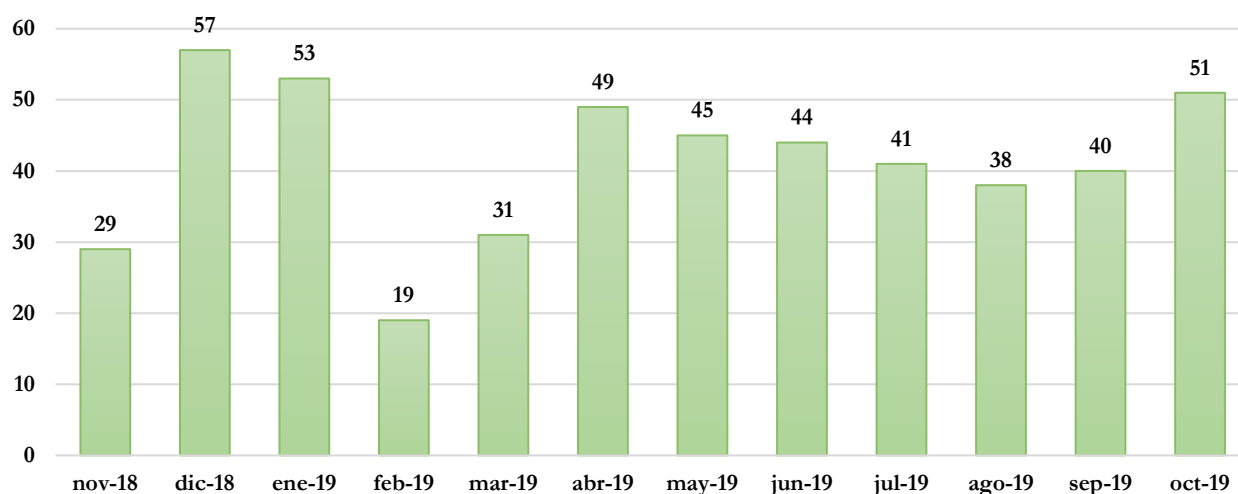


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

La antelación de la reserva para los meses analizados en el mercado de Úbeda es muy uniforme, con una media de 41,42 días. Hay que destacar que también lo ha venido siendo en las llegadas hasta el segundo trimestre de 2019. Por señalar algún punto interesante en esta ciudad, el mes de febrero es en el que menos días de antelación se han empleado para la realización de las reservas (19 días).

Gráfico 81. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Úbeda (días)

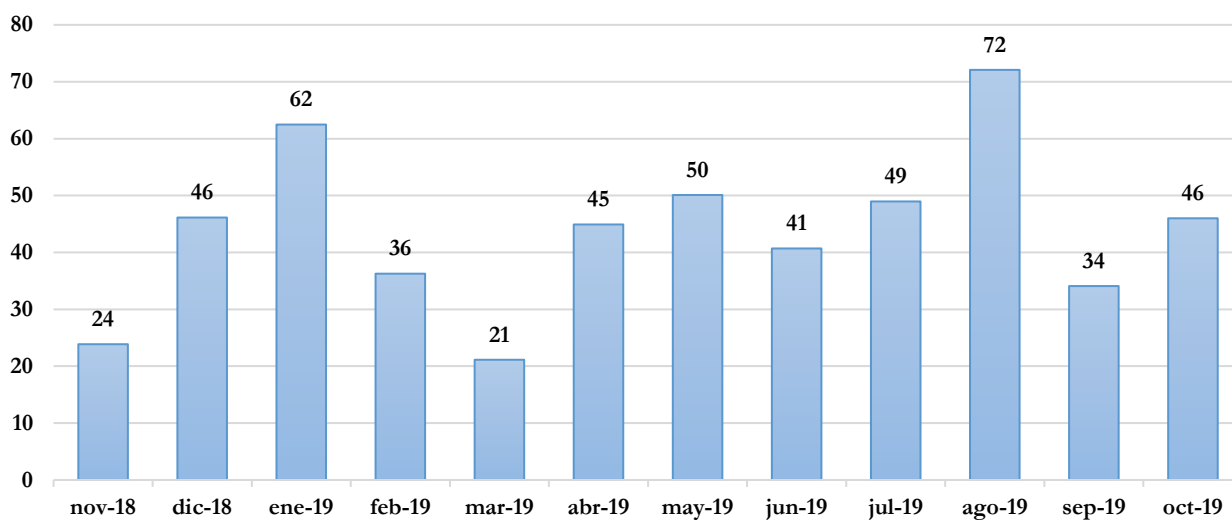


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

Finalmente, los resultados del gráfico 82 presentan la media total de los 23 mercados analizados en la provincia de Jaén. Como se puede comprobar, es agosto, con 72 días, el mes en el que se reserva con mayor antelación, seguido de enero (62 días).

Gráfico 82. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en la provincia de Jaén (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



ADR Y RevPAR

9. ADR y RevPAR

El ADR para los alojamientos de las plataformas de economía colaborativa se calcula dividiendo los ingresos totales más las tasas de limpieza entre el número total de días reservados. Este dato es indicador de los precios medios que se establecen en función de la demanda de cada temporada. En la Tabla 1, puede apreciarse que el ADR de cada mes es más elevado en los mercados en los que la ocupación es más elevada.

Por otro lado, el RevPAR indica el rendimiento económico de un establecimiento o un conjunto de establecimientos. En este caso, el RevPAR se calcula en base al mercado y de forma mensual, dividiendo los ingresos totales del mes en cuestión entre los alojamientos disponibles durante ese período de tiempo. Esta ratio muestra qué precios son los más adecuados en cada época del año y los valores más altos van a coincidir con la época del año más demandada. En la Tabla 2, se muestran los datos de cada uno de los mercados para los últimos doce meses disponibles. El color verde oscuro indica los valores más altos para cada mercado, mientras que el rojo, indica los más bajos. Para la interpretación de las tablas, es necesario matizar que cada mercado posee su propio rango para identificar cuáles son los meses con mayor actividad. Finalmente, esta información es un indicador de la estacionalidad de cada mercado, siendo muy fuerte cuando la escala de color se acentúe entre ambos extremos. Las tablas que se exponen a continuación muestran los datos desde noviembre de 2018 hasta octubre de 2019 para ambos casos, ADR y RevPAR.

En el caso del ADR, pueden apreciarse comportamientos muy diversos en los diferentes mercados. Por ejemplo, Castillo de Locubín posee un ADR más elevado desde agosto hasta octubre (250€), mientras que la ciudad de Jaén presenta una menor estacionalidad y a lo largo de todo el año, al no existir una gran variación en el ADR, lo que indica que los precios que se están estableciendo no sufren grandes variaciones por esta carencia de estacionalidad. También puede verse que, en Frailes, la tarifa media diaria que han pagado los huéspedes que se alojaron en casas completas en los meses enero (275€), mayo (257€) y septiembre (238€) de 2019 duplicaba la del resto del año. En la Tabla 1 puede verse el ADR que los diferentes mercados presentan en los meses del periodo analizado. Cada línea es independiente del resto, por lo que la interpretación es única y exclusiva de cada mercado y tipología de alojamiento. Para completar el análisis del ADR, a continuación, se van a analizar los mercados más importantes de la provincia de Jaén. Principalmente, se va a observar el ADR de las casas completas, al tratarse del tipo de alojamiento más demandado en todos los casos.

En primer lugar, y por orden alfabético, Alcalá la Real presenta un ADR en las casas completas más elevado en los meses de diciembre de 2018 y julio y agosto de 2019. Este dato coincide con el grado de ocupación, siendo más alto en dichos meses. Este mercado no presenta grandes variaciones en cuanto a los precios medios establecidos entre los meses con mayor grado de ocupación y los que menos.

El mercado de Baeza, cuyo ranking de estacionalidad estaba posicionado en el puesto 43 sobre 100 (1 alta estacionalidad – 100 baja estacionalidad), se caracteriza por recibir de forma homogénea a los visitantes a lo largo de los meses. No obstante, presenta un grado de ocupación superior en enero, agosto y septiembre de 2019. Que su estacionalidad sea menor, puede corroborarse al comprobar que el mes con mayor ADR posee un valor de 64€ (octubre 2019) y los meses con menor ADR, 58€ (noviembre de 2018 y octubre de 2019).

El municipio de Cazorla es uno de los que más visitantes recibe. En 2018 se hospedaron en este mercado 507 turistas y, durante los tres primeros trimestres de 2019, lo hicieron 230. Su mayor grado de ocupación se da en los meses de julio, agosto y septiembre, en los cuales el ADR es más elevado (75€ y

70€, respectivamente). Al igual que Baeza, su estacionalidad no es excesivamente elevada, por lo que las diferencias entre los valores más bajos y más altos de ADR no son muy acusadas (64€-75€).

Jaén es el mercado con menor estacionalidad de la provincia, con un 80 sobre 100 en el ranking generado por Airdna (1 alta estacionalidad – 100 baja estacionalidad). He aquí el porqué de la diferencia entre los meses con un ADR más elevado (60€ para noviembre de 2018 y octubre de 2019) y el mes con un ADR más bajo (54€ para febrero) sea de 6€.

En cambio, La Iruela presenta una fuerte estacionalidad, siendo agosto el mes con mayor grado de ocupación y en el que se observa un ADR de 100€. Los meses con mayor ADR son junio (100€), julio (95€), agosto (100€) y septiembre (100€), estos tres últimos, correspondientes al tercer trimestre de 2019, que recibió más visitantes que en todos los trimestres analizados desde 2017. El mes con menor ADR es enero (76€) y, evidentemente, corresponde al trimestre con menor afluencia de visitantes en todo el período analizado. Por tanto, la diferencia entre el mayor y menor ADR es de 24€.

Por último, Úbeda se posiciona entre los mercados más demandados de la provincia, si se observan las llegadas registradas a través del alojamiento en plataformas de economía colaborativa. Con una estacionalidad media, el ranking de estacionalidad de Airdna le otorga un 52 sobre 100 (1 alta estacionalidad – 100 baja estacionalidad), lo que indica una distribución homogénea de los visitantes, aunque existen meses en los que se puede reconocer un mayor grado de ocupación. El ADR más elevado es el de abril (91€), lo que no corresponde con uno de los meses con mayor ocupación. El más bajo es el de enero (69€), coincidiendo con el menor grado de ocupación.

Tabla 1. ADR por mercados de la provincia de Jaén

		11/18	12/18	01/19	02/19	03/19	04/19	05/19	06/19	07/19	08/19	09/19	10/19
Alcalá la Real	Casa	77 €	80 €	77 €	69 €	63 €	63 €	72 €	75 €	77 €	80 €	69 €	64 €
	Habitación	46 €	48 €	40 €	43 €	35 €	43 €	44 €	50 €	52 €	54 €	53 €	54 €
Alcaudete	Casa	258 €	147 €	140 €	100 €	269 €	140 €	141 €	120 €	140 €	168 €	120 €	47 €
	Habitación	-	50 €	50 €	-	-	53 €	54 €	48 €	56 €	48 €	34 €	-
Andújar	Casa	105 €	98 €	100 €	67 €	110 €	110 €	110 €	90 €	110 €	110 €	90 €	120 €
	Habitación	25 €	-	-	25 €	-	-	-	-	-	22 €	22 €	-
Baeza	Casa	58 €	60 €	60 €	60 €	60 €	61 €	60 €	60 €	60 €	60 €	58 €	64 €
	Habitación	91 €	87 €	91 €	101 €	101 €	108 €	101 €	71 €	70 €	50 €	40 €	43 €
Beas de segura	Casa	63 €	61 €	71 €	80 €	69 €	74 €	69 €	62 €	75 €	75 €	62 €	75 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 €	19 €	19 €
Castillo de Locubín	Casa	62 €	140 €	168 €	133 €	160 €	69 €	79 €	128 €	78 €	250 €	250 €	236 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	69 €	70 €	60 €	65 €	65 €	72 €	66 €	64 €	75 €	75 €	70 €	73 €
	Habitación	45 €	48 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €	45 €
Frailes	Casa	113 €	146 €	275 €	150 €	133 €	150 €	257 €	130 €	123 €	135 €	238 €	133 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	28 €	27 €	20 €	20 €
Hornos	Casa	74 €	80 €	78 €	78 €	81 €	76 €	75 €	79 €	80 €	80 €	100 €	83 €
	Habitación	59 €	53 €	58 €	40 €	48 €	50 €	47 €	50 €	50 €	50 €	50 €	50 €
Jaén	Casa	60 €	58 €	59 €	54 €	55 €	59 €	59 €	57 €	58 €	59 €	59 €	60 €
	Habitación	30 €	29 €	25 €	30 €	28 €	29 €	26 €	25 €	23 €	24 €	28 €	26 €
La Iruela	Casa	88 €	88 €	76 €	86 €	87 €	94 €	90 €	100 €	95 €	100 €	100 €	100 €
	Habitación	60 €	76 €	72 €	60 €	62 €	73 €	51 €	63 €	69 €	62 €	58 €	66 €
Linares	Casa	60 €	63 €	70 €	61 €	62 €	82 €	81 €	72 €	71 €	79 €	70 €	69 €
	Habitación	25 €	41 €	39 €	28 €	28 €	40 €	29 €	29 €	30 €	26 €	29 €	29 €
Los Villares	Casa	210 €	380 €	-	-	333 €	200 €	337 €	360 €	200 €	270 €	401 €	372 €
	Habitación	-	-	-	-	-	60 €	-	-	60 €	60 €	60 €	60 €
Martos	Casa	50 €	312 €	50 €	56 €	137 €	99 €	-	113 €	197 €	178 €	202 €	308 €
	Habitación	30 €	26 €	20 €	-	-	35 €	27 €	30 €	30 €	28 €	-	31 €
Orcera	Casa	82 €	213 €	350 €	100 €	135 €	100 €	89 €	350 €	100 €	100 €	142 €	187 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	42 €	45 €	50 €	-	41 €	42 €	41 €	39 €	49 €	43 €	46 €	41 €
	Habitación	45 €	38 €	39 €	39 €	38 €	41 €	42 €	37 €	35 €	40 €	42 €	39 €
Pozo Alcón	Casa	175 €	160 €	160 €	138 €	131 €	120 €	115 €	113 €	125 €	129 €	120 €	114 €
	Habitación	35 €	35 €	35 €	36 €	36 €	36 €	48 €	42 €	36 €	36 €	33 €	33 €
Quesada	Casa	69 €	78 €	68 €	50 €	50 €	71 €	71 €	71 €	69 €	73 €	71 €	76 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	105 €	83 €	86 €	76 €	75 €	90 €	95 €	135 €	134 €	107 €	87 €	72 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	55 €	85 €	60 €	54 €	49 €	72 €	60 €	60 €	59 €	64 €	59 €	66 €
	Habitación	38 €	38 €	70 €	38 €	39 €	53 €	40 €	39 €	53 €	54 €	53 €	40 €
Torres	Casa	101 €	138 €	133 €	93 €	126 €	119 €	140 €	126 €	113 €	107 €	96 €	87 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	80 €	72 €	69 €	70 €	77 €	91 €	83 €	80 €	75 €	79 €	75 €	78 €
	Habitación	50 €	50 €	50 €	54 €	53 €	45 €	47 €	63 €	43 €	55 €	63 €	63 €
Villacarrillo	Casa	184 €	190 €	190 €	190 €	185 €	185 €	180 €	190 €	165 €	190 €	140 €	190 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Respecto al RevPAR, en general, puede apreciarse a simple vista que el mes que más rendimiento económico genera en todos los mercados es agosto, resaltado en verde para cada uno de ellos. Por el contrario, los meses con menos rendimiento son enero y febrero. Independientemente del comportamiento similar de los mercados, a continuación, se analizan los seis municipios que corresponden a los principales mercados de la provincia de Jaén, centrándose este análisis en el RevPAR de las casas completas.

Alcalá la Real es un mercado con una mayor rentabilidad en los meses de diciembre, julio y agosto, cuyo RevPAR es de 1.135€, 1.289€ y 1.691€, respectivamente, siendo los meses que mayor ocupación han presentado. Enero y febrero tienen un RevPAR más bajo, tan solo de 311€ y 344€, correspondiente también con los meses con menor ocupación. Es evidente esta coincidencia ya que el cálculo se basa en la división entre los ingresos totales obtenidos durante un período dado entre las habitaciones disponibles durante ese período.

Baeza también posee el RevPAR más elevado en agosto (1.056€). Al tener una estacionalidad más baja, el RevPAR está más repartido entre el resto de meses, aunque podrían destacarse diciembre (675€), abril (707€) y septiembre (673€). Al igual que Alcalá la Real, enero (252€) y febrero (285€) son los meses con menores ingresos.

En Cazorla, agosto (1.443€) es el mes con el RevPAR más alto y la diferencia con febrero (356€) es de 1.087€. Hay que mencionar que la oferta de alojamiento es mayor en los meses con mayor RevPAR, aunque la serie temporal aún no ofrece una visión clara de este hecho.

El mercado de Jaén capital, independientemente de poseer una estacionalidad baja, presenta un elevado RevPAR en agosto (1.025€) y octubre (1.161€). Su mes con menor rentabilidad es noviembre de 2018, con 500€, y corresponde al mes con menor grado de ocupación del periodo analizado.

En La Iruela existe una de las mayores variaciones en el RevPAR. agosto tiene un RevPAR de 1.470€ y febrero, 197€, siendo la diferencia de 1.273€. Con una tendencia similar a la de los mercados analizados, diciembre es un mes a destacar, con 585€, y mayo con 657€.

El último mercado que se analiza es Úbeda, en el que los meses de agosto (1.012€), mayo (984€) y septiembre (980€) son los más rentables para las casas completas. Los meses con menor RevPAR son enero (303€) y febrero (337€). De nuevo, la mayor rentabilidad recae en agosto y la menor en enero y febrero.

En definitiva, hay un comportamiento muy similar en los 23 mercados, como ya se había señalado, siendo agosto el mes que más ingresos presenta para los propietarios de alojamientos en plataformas de economía colaborativa.

Tabla 2. RevPAR de los mercados de la provincia de Jaén

		11/18	12/18	01/19	02/19	03/19	04/19	05/19	06/19	07/19	08/19	09/19	10/19
Alcalá la Real	Casa	707 €	1.135 €	311 €	344 €	533 €	543 €	572 €	884 €	1.289 €	1.691 €	879 €	748 €
	Habitación	267 €	456 €	118 €	36 €	62 €	157 €	358 €	495 €	785 €	843 €	638 €	434 €
Alcaudete	Casa	721 €	1.106 €	288 €	20 €	360 €	346 €	384 €	274 €	1.333 €	1.261 €	320 €	37 €
	Habitación	-	99 €	49 €	-	-	210 €	270 €	480 €	225 €	1.053 €	128 €	-
Andújar	Casa	478 €	1.008 €	263 €	66 €	378 €	741 €	398 €	570 €	502 €	911 €	980 €	593 €
	Habitación	150 €	-	-	25 €	-	-	-	-	-	66 €	44 €	-
Baeza	Casa	381 €	675 €	252 €	285 €	485 €	707 €	534 €	404 €	578 €	1.056 €	673 €	566 €
	Habitación	727 €	610 €	818 €	303 €	202 €	432 €	33 €	73 €	49 €	540 €	223 €	112 €
Beas de segura	Casa	615 €	677 €	279 €	445 €	332 €	603 €	258 €	544 €	572 €	1.061 €	576 €	474 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133 €	76 €	114 €
Castillo de Locubín	Casa	429 €	907 €	479 €	244 €	588 €	609 €	717 €	1.216 €	1.643 €	2.035 €	942 €	529 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	457 €	680 €	425 €	356 €	602 €	722 €	683 €	460 €	913 €	1.443 €	876 €	663 €
	Habitación	263 €	498 €	184 €	234 €	328 €	518 €	472 €	378 €	526 €	690 €	512 €	467 €
Frailes	Casa	456 €	1.787 €	212 €	75 €	100 €	567 €	968 €	1.750 €	1.620 €	3.862 €	212 €	436 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	226 €	54 €	120 €	100 €
Hornos	Casa	687 €	948 €	659 €	346 €	683 €	1.080 €	558 €	854 €	1.573 €	1.382 €	1.085 €	978 €
	Habitación	295 €	525 €	230 €	80 €	190 €	555 €	330 €	1.450 €	-	1.050 €	200 €	200 €
Jaén	Casa	500 €	766 €	828 €	651 €	848 €	897 €	859 €	679 €	613 €	1.025 €	874 €	1.161 €
	Habitación	315 €	418 €	319 €	344 €	330 €	401 €	358 €	297 €	191 €	223 €	328 €	367 €
La Iruela	Casa	380 €	585 €	199 €	197 €	317 €	657 €	431 €	331 €	806 €	1.470 €	757 €	513 €
	Habitación	120 €	598 €	71 €	60 €	841 €	590 €	403 €	346 €	642 €	1.402 €	443 €	134 €
Linares	Casa	231 €	444 €	431 €	505 €	410 €	889 €	343 €	630 €	855 €	1.301 €	852 €	455 €
	Habitación	150 €	305 €	278 €	102 €	282 €	284 €	348 €	746 €	90 €	496 €	317 €	324 €
Los Villares	Casa	279 €	506 €	-	-	801 €	711 €	606 €	450 €	627 €	2.567 €	2.206 €	830 €
	Habitación	-	-	-	-	-	360 €	-	-	60 €	540 €	120 €	60 €
Martos	Casa	166 €	779 €	187 €	37 €	134 €	382 €	-	256 €	422 €	3.334 €	2.022 €	695 €
	Habitación	104 €	184 €	276 €	-	-	88 €	179 €	108 €	196 €	147 €	-	68 €
Orcera	Casa	80 €	819 €	342 €	-	207 €	770 €	41 €	105 €	825 €	2.530 €	500 €	549 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	417 €	636 €	416 €	-	90 €	127 €	130 €	89 €	72 €	497 €	258 €	244 €
	Habitación	223 €	228 €	25 €	51 €	320 €	262 €	235 €	191 €	121 €	220 €	109 €	332 €
Pozo Alcón	Casa	589 €	1.231 €	224 €	255 €	410 €	799 €	374 €	829 €	1.674 €	2.424 €	1.030 €	814 €
	Habitación	111 €	121 €	34 €	32 €	236 €	238 €	128 €	42 €	148 €	496 €	52 €	88 €
Quesada	Casa	365 €	552 €	176 €	220 €	358 €	496 €	507 €	321 €	681 €	1.283 €	582 €	597 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	669 €	817 €	481 €	330 €	416 €	782 €	247 €	896 €	1.175 €	2.094 €	1.070 €	559 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	219 €	847 €	165 €	62 €	131 €	520 €	213 €	217 €	613 €	1.014 €	428 €	417 €
	Habitación	37 €	201 €	17 €	47 €	65 €	251 €	77 €	47 €	246 €	565 €	133 €	156 €
Torres	Casa	546 €	869 €	186 €	154 €	404 €	662 €	407 €	737 €	1.525 €	1.855 €	854 €	256 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	518 €	612 €	303 €	337 €	640 €	984 €	782 €	697 €	665 €	1.012 €	980 €	793 €
	Habitación	291 €	580 €	340 €	262 €	460 €	408 €	416 €	441 €	406 €	521 €	465 €	377 €
Villacarrillo	Casa	671 €	1.430 €	425 €	299 €	503 €	1.288 €	629 €	784 €	1.867 €	2.406 €	848 €	334 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

10

MEDIA DEL RevPAR DE FIN DE SEMANA
DE LOS PRINCIPALES MERCADOS

10. Media del RevPAR de fin de semana de los principales mercados

El RevPAR que se muestra en la Tabla 3 es la media de los días que comprenden el fin de semana en los mercados que se han destacado como principales. Esta métrica puede añadir un mayor valor para comprender el desarrollo de la actividad turística en la provincia, debido a que los desplazamientos de turistas tienden a realizarse los fines de semana. Para este cálculo, se ha utilizado el RevPAR del viernes y el sábado, siendo estos dos días los que configuran el fin de semana, al realizarse la salida el domingo. Por tanto, las cantidades que se muestran corresponden a los ingresos que se obtienen de media al día, comprendido éste en un fin de semana.

Los meses más elevados vuelven a coincidir con la época estival. No obstante, hay que matizar que, en muchos casos, el puente del Día de Andalucía ha contribuido a que el mes de marzo aumente su RevPAR de media, por el primer fin de semana que fue puente tras dicha festividad (Tabla 3).

En Alcalá la Real, los fines de semana del mes de julio son los que aportan más rentabilidad al día a los propietarios de casas completas publicadas en las plataformas de economía colaborativa. Por lo que, frente a los resultados que se muestran en la media mensual del RevPAR, julio es el mes con más peso (109€), y los fines de semana de febrero (90€) lo sitúan en uno de los meses con mayor rentabilidad, obviando el resto de semana.

En Baeza también hay cambios al analizar el RevPAR de fin de semana. En este caso, septiembre es el mes cuyos fines de semana tienen más ingresos por alojamiento al día (52€) y enero el mes con menos ingresos (28€).

El mercado de Cazorla sigue teniendo mayor rentabilidad en agosto (61€ al día los fines de semana) y menor rentabilidad en enero (49€) y febrero (39€). El resto de meses tienen un RevPAR muy similar.

La ciudad de Jaén tiene un RevPAR más elevado en el mes de octubre (73€) y el más bajo en julio (39€). Podría decirse que la demanda de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Jaén tiene otros fines muy diferentes al turístico (motivos laborales, de estudios, congresos, etc.), acogiendo a personas mientras buscan un alojamiento para temporadas más largas.

El análisis de La Iruela es muy similar al del RevPAR mensual. Agosto (69€ al día los fines de semana) y septiembre (76€) son los meses con más ingresos. No obstante, diciembre de 2018 pasa de ser uno de los más rentables a ser el segundo menos rentable, si se habla de los ingresos al día en los fines de semana (45€).

Por último, Úbeda también presenta variaciones. Agosto (50€) ya no es el mes con más RevPAR, aunque se mantiene mayo (57€ al día los fines de semana). Si se compara con la Tabla 2, puede deducirse que tiene una gran demanda durante los días entre semana del mes de agosto.

Tabla 3. Media del RevPAR de fin de semana por meses en casas completas

	11/18	12/18	01/19	02/19	03/19	04/19	05/19	06/19	07/19	08/19	09/19	10/19
Alcalá la Real	85 €	85 €	47 €	90 €	75 €	63 €	75 €	87 €	109 €	91 €	90 €	89 €
Baeza	44 €	42 €	28 €	42 €	41 €	45 €	43 €	45 €	45 €	45 €	52 €	46 €
Cazorla	55 €	55 €	49 €	39 €	54 €	55 €	57 €	50 €	57 €	61 €	57 €	57 €
Jaén	53 €	52 €	62 €	41 €	69 €	53 €	55 €	48 €	39 €	50 €	59 €	73 €
La Iruela	55 €	45 €	42 €	50 €	50 €	48 €	57 €	61 €	63 €	69 €	76 €	63 €
Úbeda	54 €	36 €	31 €	35 €	52 €	57 €	55 €	46 €	40 €	50 €	53 €	52 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



REPUTACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS
EN LAS PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA

11. Reputación de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa

La reputación de los alojamientos que se presenta en este informe corresponde a las valoraciones que los huéspedes dejan en la plataforma de Airbnb. Ésta se divide en seis aspectos a evaluar: veracidad, llegada, limpieza, comunicación, localización y calidad. Finalmente, los huéspedes otorgan una valoración a su “experiencia en general”.

- Veracidad: Coherencia entre las imágenes mostradas y la realidad.
- Llegada: valoración de la recepción por parte del anfitrión
- Limpieza: Adecuación y limpieza de las instalaciones.
- Comunicación: Valoración de la fluidez de la comunicación con el anfitrión
- Localización: Valoración de la ubicación del alojamiento en el destino.
- Calidad: Valoración de la calidad del alojamiento.
- Experiencia en general: Valoración de la experiencia que los huéspedes han tenido durante su estancia. Esta métrica se emplea de forma independiente al resto de aspectos valorados.

En la Tabla 4 se muestran las valoraciones que los huéspedes han otorgado a su alojamiento una vez han completado su estancia. En este caso, no hay más que destacar que, sobre 5 puntos, todos los mercados y aspectos superan el 4 de media con creces.

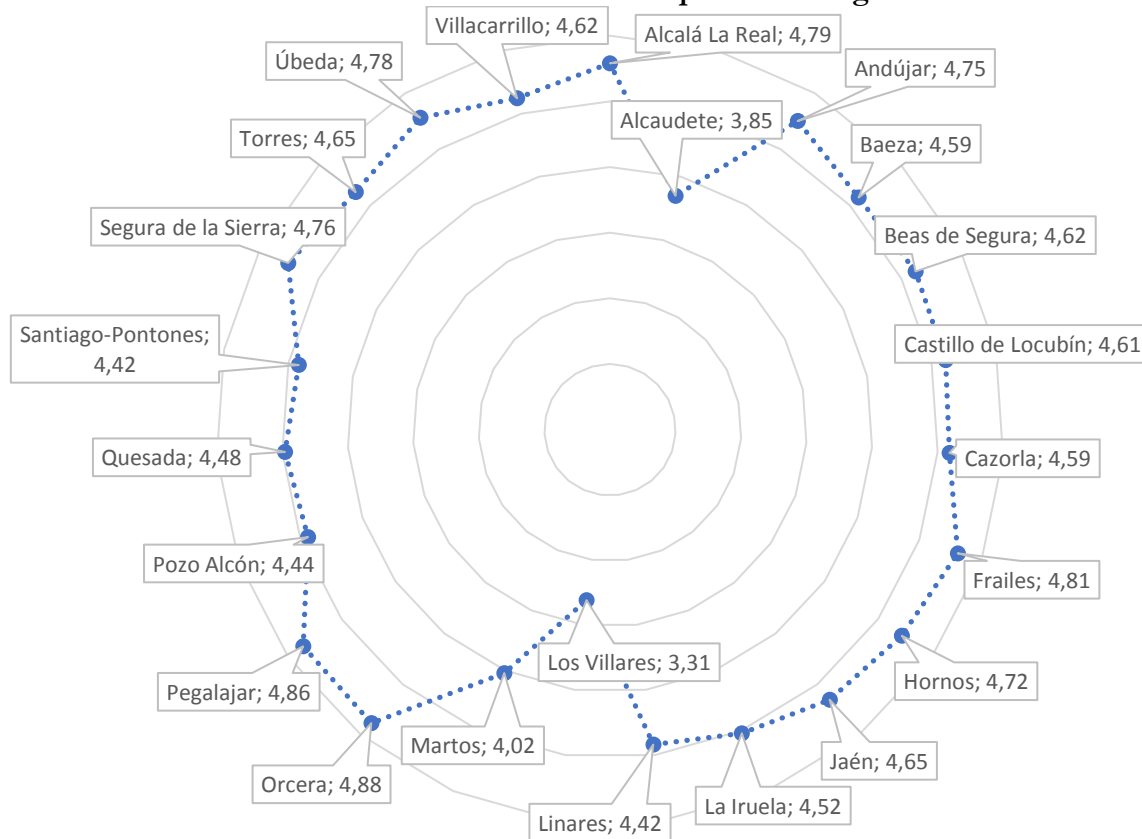
Tabla 4. Valoración de los diferentes aspectos de los alojamientos por los usuarios de Airbnb

	Veracidad	Calidad	Localización	Comunicación	Limpieza	Llegada
Alcalá La Real	4,90	4,76	4,62	4,93	4,71	4,94
Alcaudete	4,33	4,58	4,42	4,75	4,67	5,00
Andújar	4,86	4,75	4,84	4,93	4,93	4,93
Baeza	4,85	4,64	4,74	4,85	4,74	4,89
Beas de Segura	4,72	4,56	4,83	4,89	4,67	4,72
Castillo de Locubín	4,73	4,32	4,45	4,86	4,41	4,77
Cazorla	4,83	4,70	4,80	4,87	4,84	4,86
Frailes	4,79	4,71	4,57	4,93	4,79	4,86
Hornos	4,81	4,61	4,72	4,97	4,67	4,89
Jaén	4,75	4,63	4,71	4,85	4,64	4,79
La Iruela	4,70	4,44	4,73	4,81	4,71	4,82
Linares	4,82	4,43	4,86	4,93	4,54	4,93
Los Villares	5,00	4,50	4,17	5,00	4,83	4,83
Martos	4,20	4,30	4,15	4,45	4,40	4,25
Orcera	4,94	4,75	4,81	4,88	4,75	5,00
Pegalajar	4,62	4,62	4,75	5,00	4,50	5,00
Pozo Alcón	4,95	4,83	4,80	4,91	4,98	4,81
Quesada	4,72	4,53	4,75	4,78	4,67	4,78
Santiago-Pontones	4,86	4,73	4,73	4,91	4,91	4,91
Segura de la Sierra	4,86	4,73	4,86	4,91	4,82	4,93
Torres	4,82	4,68	4,73	4,95	4,64	4,95
Úbeda	4,88	4,78	4,92	4,92	4,91	4,91
Villacarrillo	4,89	4,35	4,45	4,94	4,50	4,50

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Finalmente, con respecto a la valoración de la experiencia en general, de entre los 23 mercados analizados, tan solo dos tienen menos de un 4 de media, Los Villares, con un 3,31, y Alcaudete con, 3,85. El resto superan dicha nota y hay que destacar que las valoraciones más altas son Orcera y Pegalajar, con un 4,88 y un 4,86, respectivamente (Gráfico 83). Esta valoración es única y exclusivamente dada a la experiencia con el alojamiento en el que los visitantes se han hospedado.

Gráfico 83. Valoración de la experiencia en general



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

12

CONCLUSIONES

12. Conclusiones

El mercado del alojamiento en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén parece haber alcanzado una estabilidad respecto a la oferta disponible en los 23 mercados analizados. A fecha de 1 de diciembre de 2019, estos municipios contaban con un total de 633 casas completas y 88 habitaciones privadas. Alcalá la Real, Baeza, Cazorla, Jaén capital, La Iruela, y Úbeda son los mercados con mayor número de alojamientos activos mes a mes y con más llegadas. Estos mercados coinciden con puntos de interés turístico de la provincia.

La ocupación es uno de los aspectos que más puede variar en este tipo de alojamiento. Depende tanto del número de alojamientos activos a lo largo de un mes, como del número de huéspedes alojados durante éste. Es más fácil que, como ocurre en algún municipio, como Frailes, se logre alcanzar el 100% de ocupación (5 casas completas), que en una ciudad como Jaén (63 casas completas) y/o Cazorla (76 casas completas). Los mercados de la provincia de Jaén suelen ser estacionales, siendo los meses más demandados julio, agosto y septiembre, aunque esta situación suele ser más prominente en los principales puntos turísticos.

Las llegadas de visitantes es uno de los aspectos que más puede preocupar tras ver este informe. Pese al aumento en casi todos los municipios del número huéspedes desde 2017 a 2018, se prevé en 21 de los mercados una caída de éstos para 2019, a expensas de conocer los datos del último trimestre de dicho año.

Además, se ha identificado la procedencia de los huéspedes de este tipo de alojamiento. Los visitantes internacionales proceden, principalmente, de Reino Unido (25%), Francia (13%), Alemania (11%), Holanda (9%) y Estados Unidos (8%). No obstante, hay un 28% de las llegadas que proceden de países como Japón, Australia, Nueva Zelanda, Lituania o Ecuador, entre otros.

Otro de los aspectos a destacar es la elevada antelación con la que se realizan las reservas en los alojamientos de plataformas de economía colaborativa. Para la provincia de Jaén, el promedio del mes que más antelación tiene en sus reservas es de 72 días y corresponde a agosto de 2019, seguido de enero de 2019 (62 días). En el lado opuesto se encuentran marzo de 2019 (21 días) y noviembre de 2018 (24 días).

Cabe señalar que existen datos de RevPAR que muestran que agosto es el mes que más rentabilidad provee a los dueños de los alojamientos registrados en estas plataformas. Además, y como aspecto muy importante a destacar de este análisis, es la buena valoración que los alojamientos de la provincia de Jaén reciben en Airbnb.

En definitiva, la provincia de Jaén parece estar alcanzando su máxima respecto a la oferta de alojamiento en las plataformas de economía colaborativa. No obstante, aún queda por ver su evolución durante 2020. Los precios que los turistas pagan por este tipo de alojamiento apenas presentan variaciones con los del sector hotelero, cuando se trata de hospedarse en casas completas, pero aquellos visitantes que optan por alojarse en habitaciones privadas, pagan menos por su estancia, aunque la oferta de éstas en la provincia de Jaén ha ido descendiendo durante el período analizado.

Por otro lado, las plataformas de economía colaborativa son un punto a favor para la comercialización de las viviendas turísticas de alojamiento rural, en especial aquellas que no operan durante todo el año, ya que permiten darse de alta o de baja en cualquier momento. La adaptación de estas plataformas a la normativa vigente en Andalucía ha regulado la existencia de alquileres turísticos

ilegales, lo que asegura la calidad y fiabilidad de la oferta, viéndose reflejado este hecho en las valoraciones muy positivas que dejan los visitantes a la provincia de Jaén.

Finalmente, sería interesante poder contar con la colaboración directa de las personas que ofertan sus viviendas en las plataformas de economía colaborativa. Incentivar su participación en foros de debate y análisis de la situación actual de la provincia junto al sector hotelero, lo que aportaría una valoración más completa de muchos aspectos a tener en cuenta, como el origen de los visitantes, preferencias, mejoras en el servicio, motivo del viaje, etc. Establecer relaciones estables entre el sector hotelero y los oferentes de este tipo de alojamiento podría suponer una gran mejora de las medidas que se tomen en los futuros años, además de conocer de primera mano si estas viviendas suponen unos ingresos complementarios para sus dueños, o son su fuente de ingresos principal.



Sistema de Inteligencia Turística de la provincia de Jaén

Campus de Las Lagunillas, s/n. D3-273

23071 Jaén

Teléfono: 953 21 20 70

Email: jipulido@ujaen.es

Web: www.sit-jaen.com