

ANÁLISIS DEL ALOJAMIENTO EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA DE LA PROVINCIA DE JAÉN 2020

Elaboración y redacción:



Patrocina:



Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2020

Director: Juan Ignacio Pulido Fernández

Equipo de redacción:

Jairo Casado Montilla

Juan Ignacio Pulido Fernández

Diana Roselló Arencibia

Cómo citar:

Pulido, J.I. (dir.) (2021): *Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2020*. 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.....	23
5. Antelación de la reserva	36
6. ADR y RevPAR.....	45
7. Media del RevPAR de fin de semana de los principales mercados	51
8. Reputación de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa.....	54
9. Conclusiones.....	58

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. Tras algunos años en los que la aparición de este tipo de alojamientos acarrió disputas respecto si se ubicaban o no dentro de la legalidad (irregularidades, alquileres ilegales, etc.), plataformas como Airbnb o Vrbo (anteriormente conocida como Homeaway) establecieron 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 y este deberá aparecer en cualquier campaña de publicidad en la que aparezca dicho alojamiento.

Al tratarse de un año marcado por la irrupción de una pandemia a nivel mundial y que ha supuesto el cese total de la actividad turística durante los meses de abril, mayo y casi la totalidad de julio, cabría esperarse de este informe que mostrase unos resultados negativos o nulos durante dicho período. No obstante, la actividad de este tipo de alojamientos no se ha visto mermada en su totalidad, no siendo el turismo la única finalidad de los huéspedes que optan por pernoctar en éstos.

2

DELIMITACIÓN, ÁREA 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.

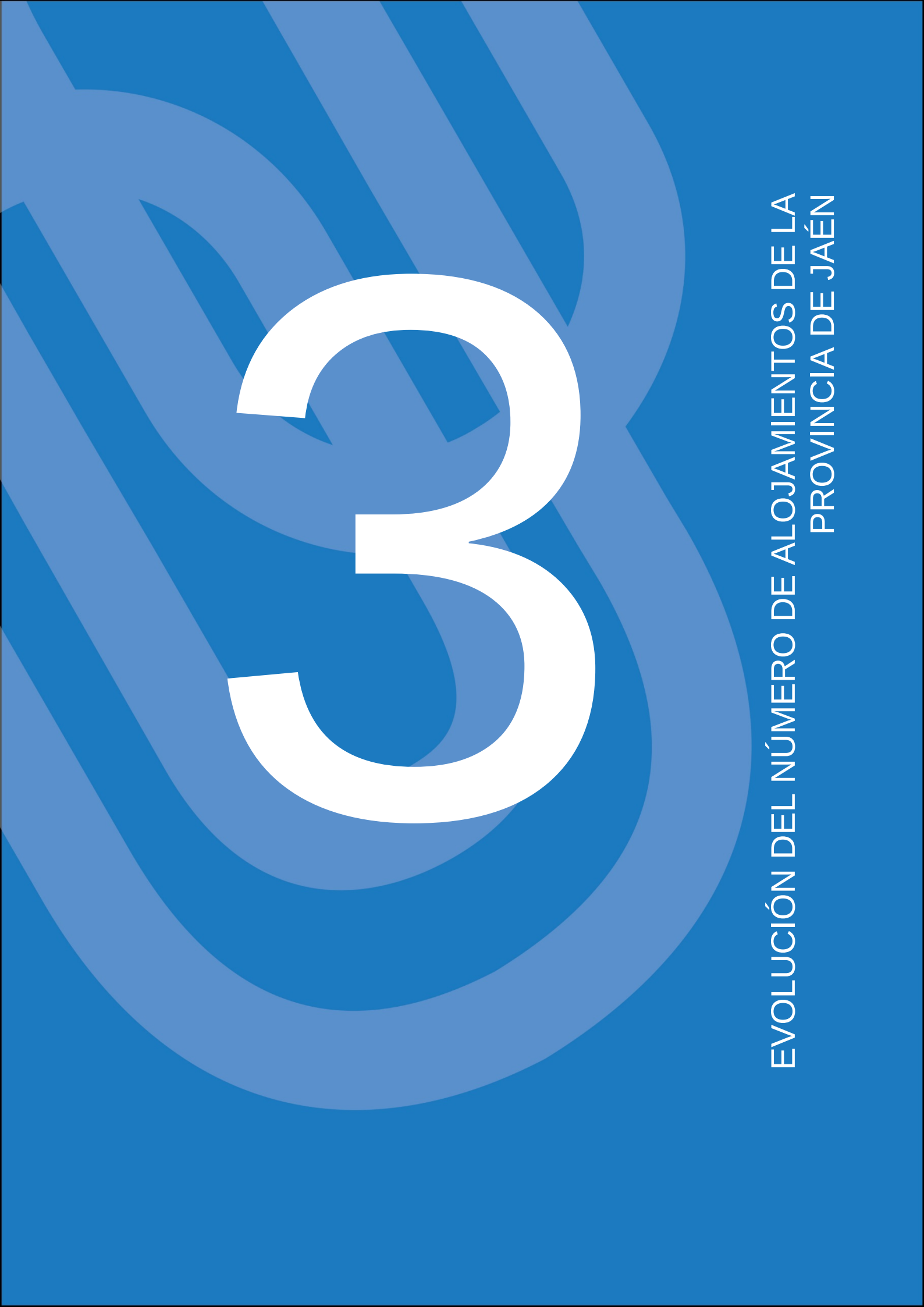
Los mercados están compuestos por las casas completas y las habitaciones privadas. Generalmente, estos coinciden con las fronteras administrativas de las ciudades o localidades de las cuales el algoritmo extrae la información. Aunque existen excepciones:

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 2018 hasta 2020. En algunos casos, se presentará de forma mensual, trimestral o anual, en función del volumen de información recabada.

The background of the page features a series of concentric, overlapping circles in various shades of blue, creating a dynamic, swirling effect. Centered on this background is a large, bold, white number '3'.

3

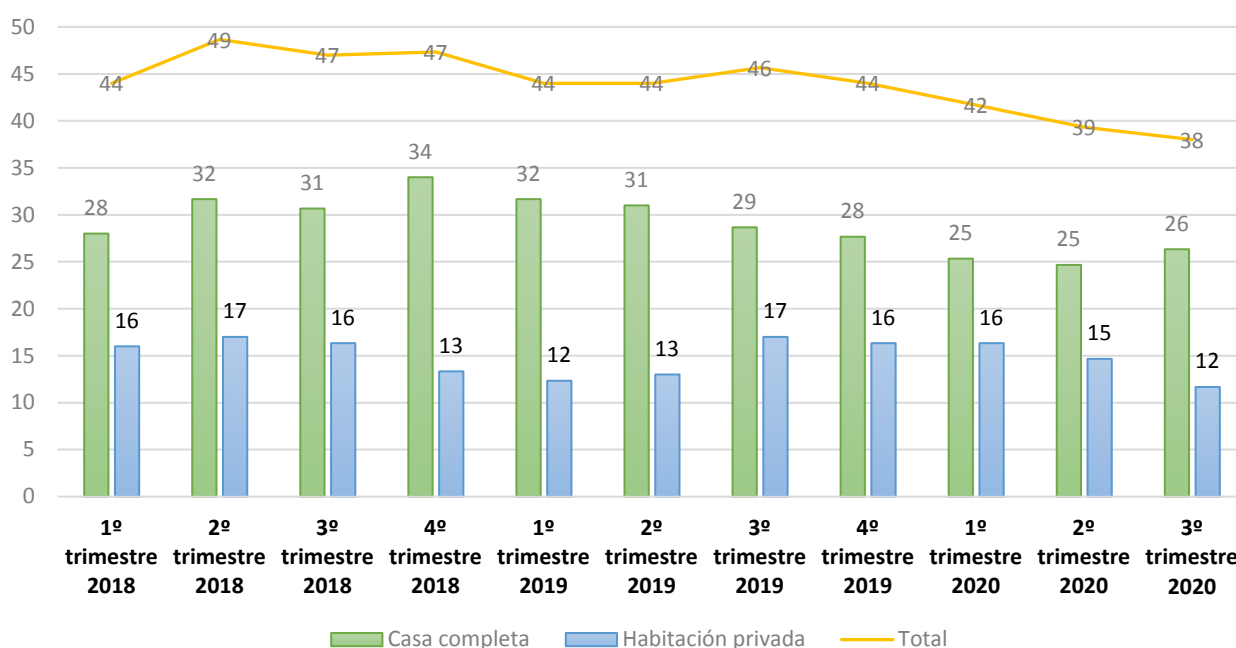
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS DE LA
PROVINCIA DE JAÉN

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

Tras la tendencia ascendente que pudo verse en el informe de 2019, nos encontramos en un punto en el que la oferta de este tipo de alojamiento empieza a estabilizarse. En algún caso, 2020 ha supuesto una leve disminución en el número de casas completas y, por otro lado, las habitaciones privadas de todos los mercados parecen avocadas a desaparecer. De nuevo, 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, Segura de la Sierra y Alcalá la Real. 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 2018 hasta el tercer trimestre de 2020.

Alcalá La Real: la oferta de alojamiento que presenta Alcalá la Real sigue una tendencia estable desde 2018, alcanzando su máximo en el segundo trimestre de 2018. Se da una disminución a comienzos de 2020 hasta la actualidad. En este caso, Alcalá la Real es un destino que sufre muy poca variación en su número de alojamientos.

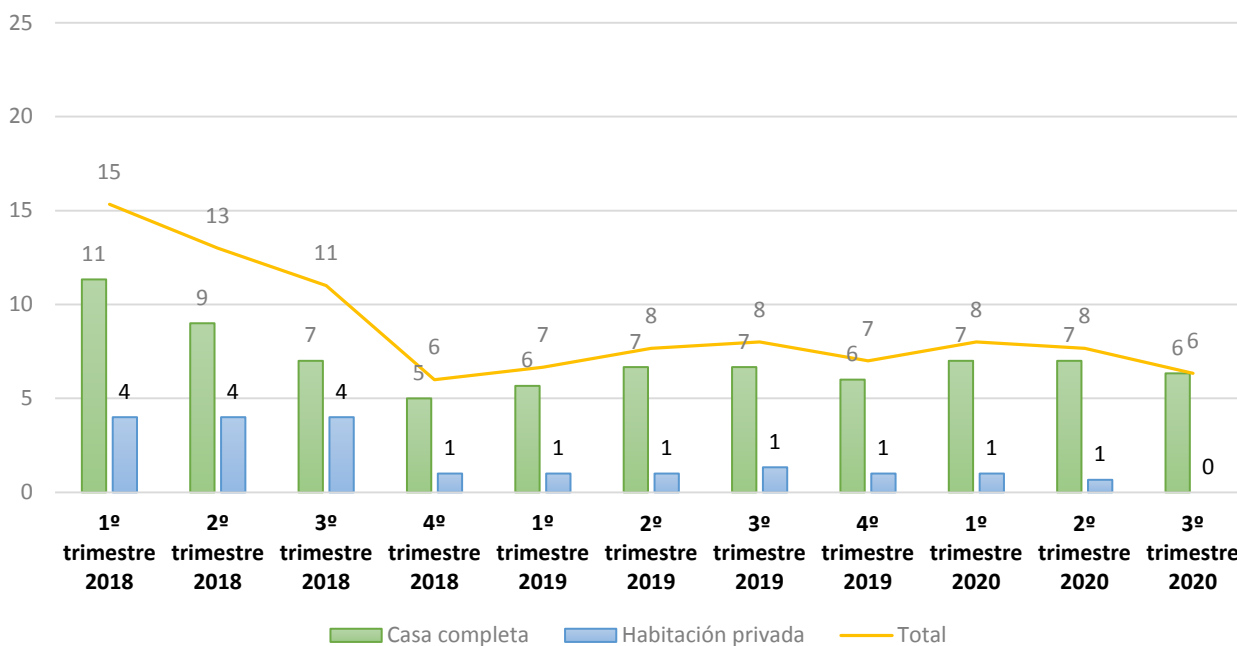
Gráfico 1. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete: La oferta de Alcaudete comenzó a disminuir desde el primer trimestre de 2018 hasta alcanzar su mínimo en el cuarto trimestre de 2018. Pese a la situación provocada por la COVID-19, esta oferta de alojamientos sigue un patrón común desde el primer trimestre de 2019.

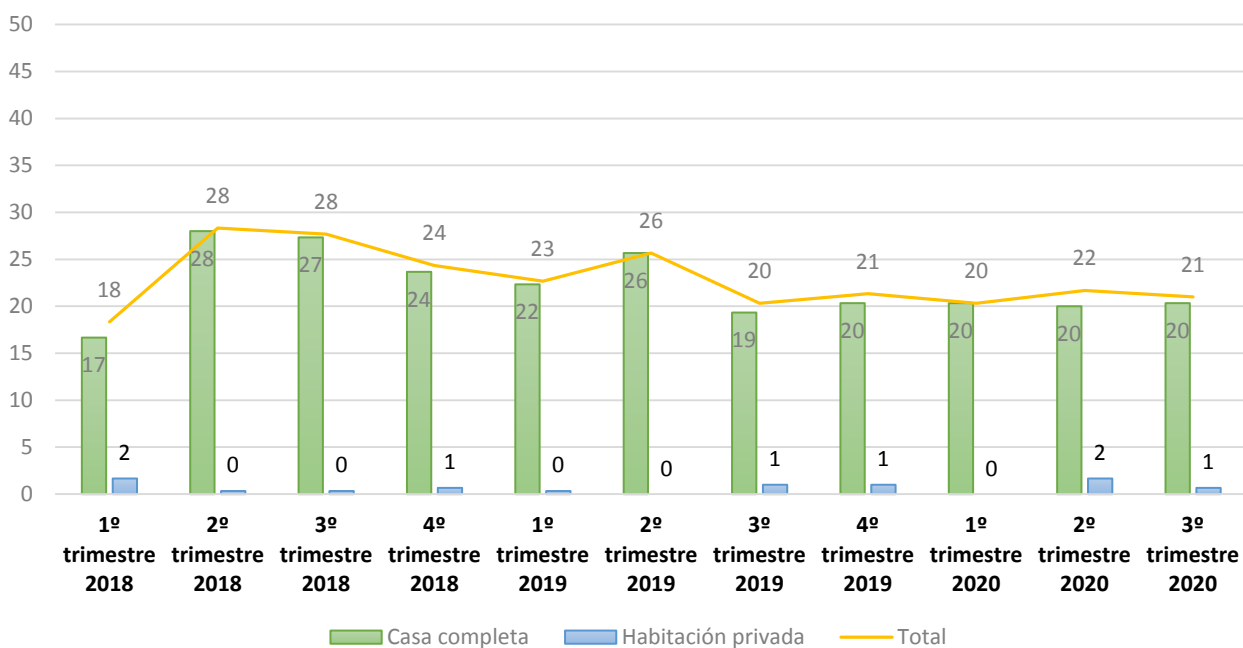
Gráfico 2. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcaudete



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar: Presenta su mayor número de alojamientos ofertados durante el segundo y tercer trimestre de 2018. Sin embargo, disminuye levemente en 2019, y mantiene un volumen similar durante 2020 sin apenas sufrir variación en ésta.

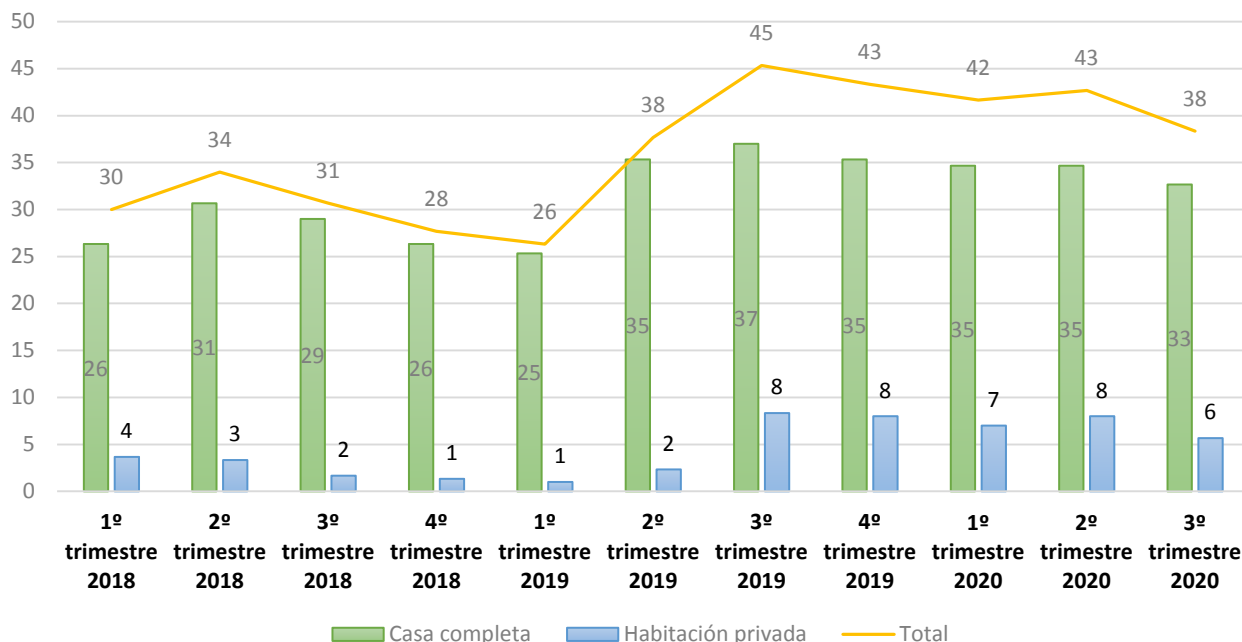
Gráfico 3. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Andújar



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, hasta alcanzar su mínimo en el primer trimestre de 2019, llega a casi duplicar esta cifra en el tercer trimestre de dicho año. Durante 2020, aunque la oferta es estable, presenta una disminución en ésta durante el tercer trimestre.

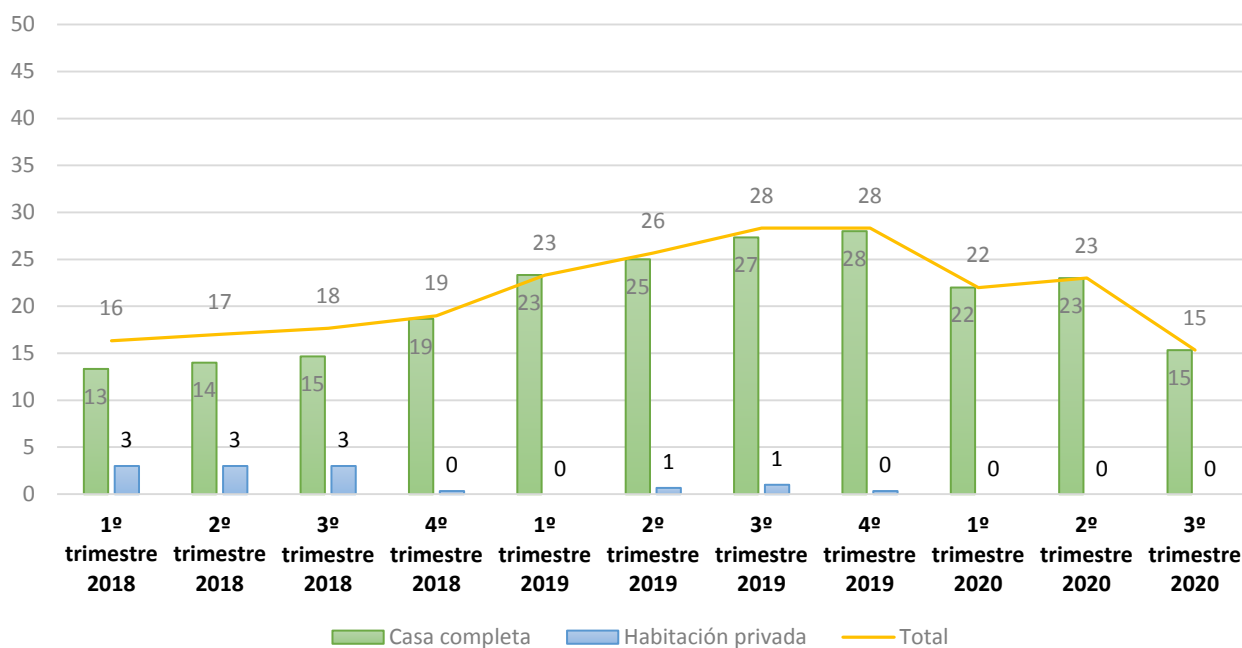
Gráfico 4. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Baeza



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura: La oferta ha crecido paulatinamente hasta lograr un máximo de 28 casas completas en el cuarto trimestre de 2019. En cambio, la entrada de 2020 supone un punto de inflexión a lo que venía observándose desde años anteriores, viéndose reducida la oferta a la mitad durante el tercer trimestre de dicho año.

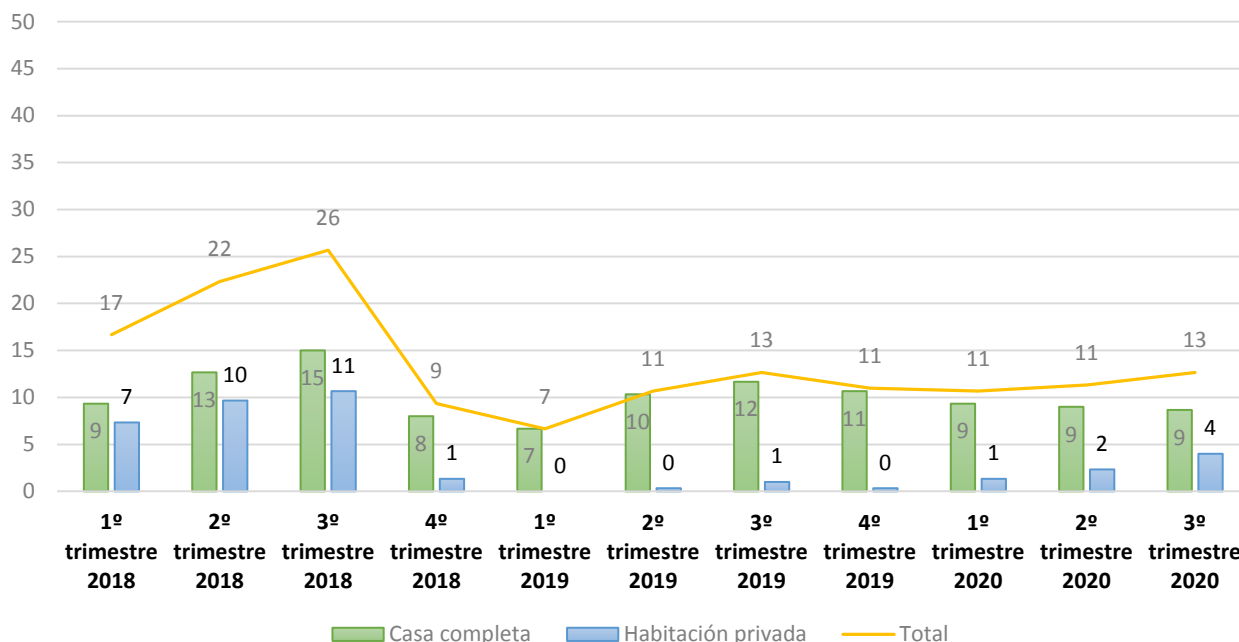
Gráfico 5. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Beas de Segura



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín: Pese al aumento sufrido durante los tres primeros trimestre de 2018, la oferta cayó bruscamente durante el último trimestre de ese año y el primer trimestre de 2019. Posteriormente, se recupera levemente la oferta, logrando su máximo en el segundo trimestre de 2019 y volviendo a recuperar parte de las habitaciones privadas ofertadas.

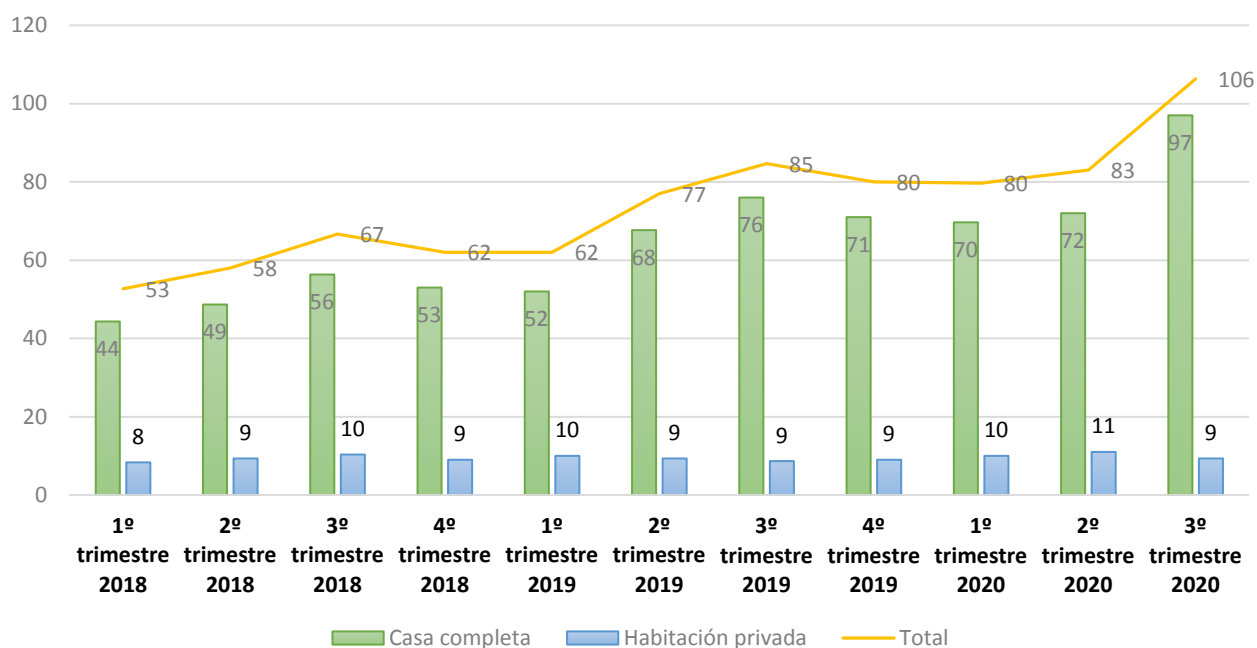
Gráfico 6. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Castillo de Locubín



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla: Es uno de los mercados estrella de la provincia de Jaén que lleva en aumento desde 2018. Como se ha visto a lo largo de 2020, los destinos de naturaleza de la provincia han sido los grandes beneficiados, aumentando incluso su oferta durante el segundo y tercer trimestre de dicho año por el aumento de la demanda que se ha dado en estas localidades.

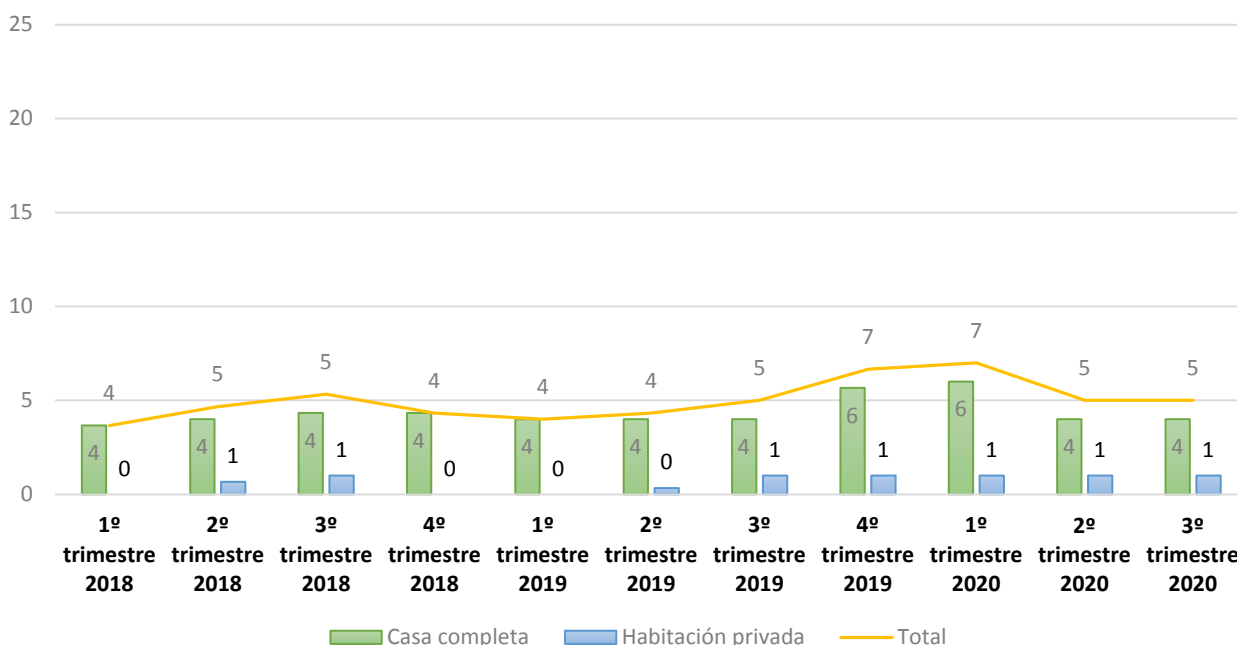
Gráfico 7. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Cazorla



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes: Como se indicó en el informe anterior, Frailes es un mercado muy pequeño, apenas rozando el mínimo para que sea identificado por el logaritmo como tal, su oferta de alojamiento se ha mantenido estable durante los últimos tres años sin grandes sobresaltos.

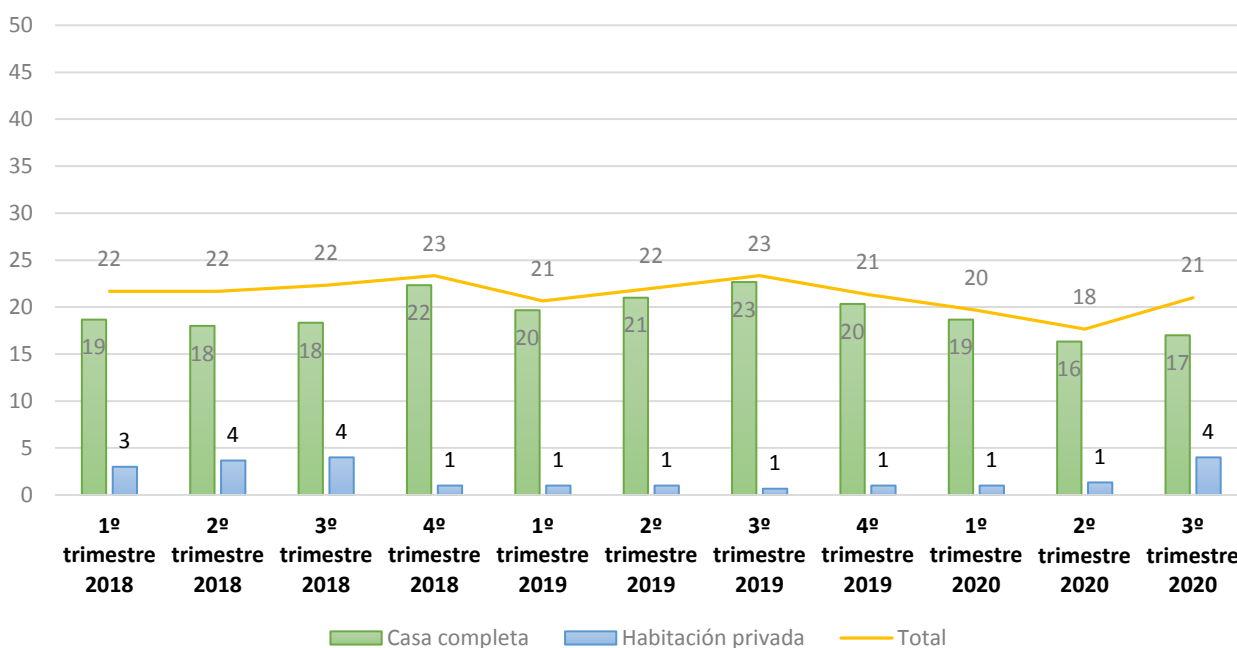
Gráfico 8. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Frailes



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos: Mantiene una oferta estable, mermada levemente durante el segundo trimestre de 2020. Al igual que otros mercados, su oferta en habitaciones privadas es casi nula, aunque ha vuelto a reaparecer el tercer trimestre del pasado año.

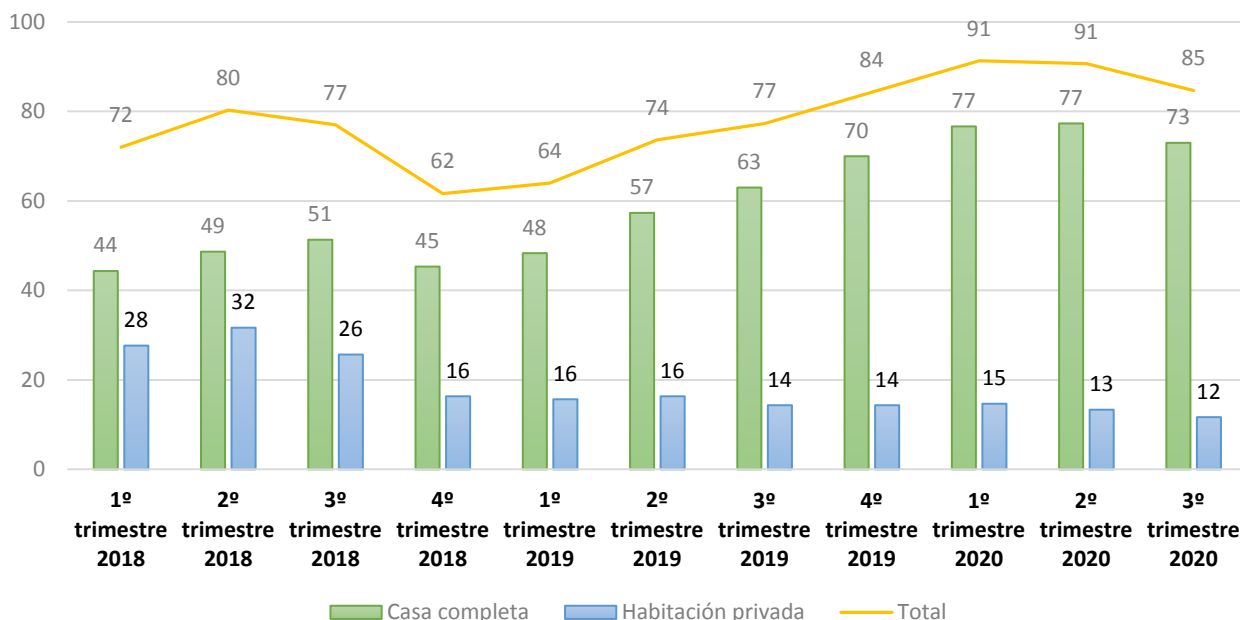
Gráfico 9. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Hornos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Jaén: La ciudad de Jaén es uno de los principales mercados de la provincia y de los pocos que siguen manteniendo una oferta de habitaciones privadas, aunque se redujo a la mitad durante 2018. Con un comportamiento similar al mercado de Cazorla, la ciudad de Jaén aumentó su oferta durante el primer semestre de 2020.

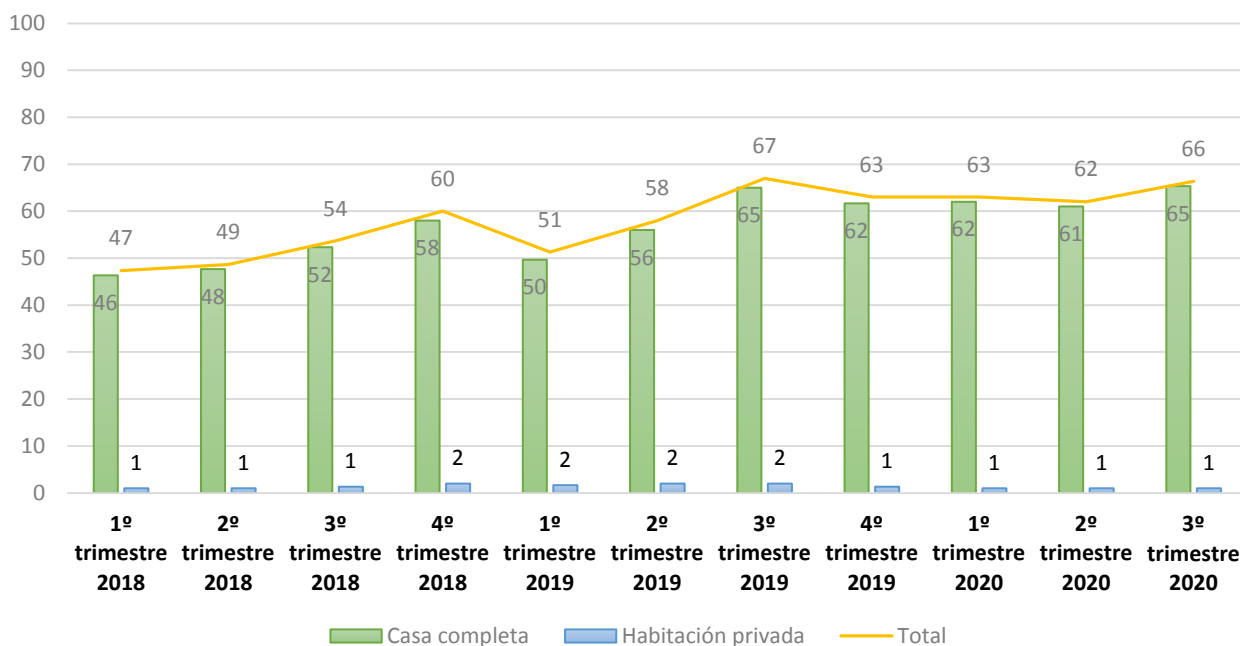
Gráfico 10. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en la ciudad de Jaén



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. Logra el máximo volumen de oferta en el tercer trimestre de 2019, aunque en 2020 disminuye levemente, volviendo a recuperar casi el mismo valor máximo el en tercer trimestre del pasado año.

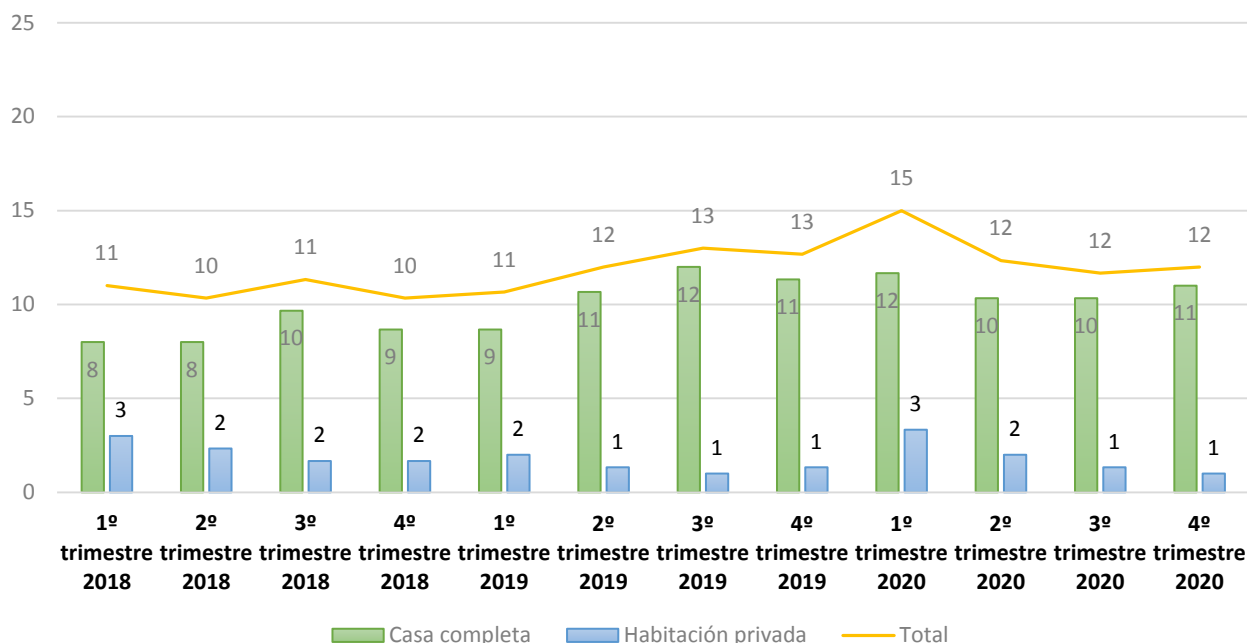
Gráfico 11. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares: Posee un mercado mediano dentro de la provincia que muestra una tendencia ascendente desde 2018. Su oferta, que ha aumentado casi un 50% a lo largo del período analizado, es estable a lo largo de los meses del año, alcanzando su máxima en el primer trimestre de 2020.

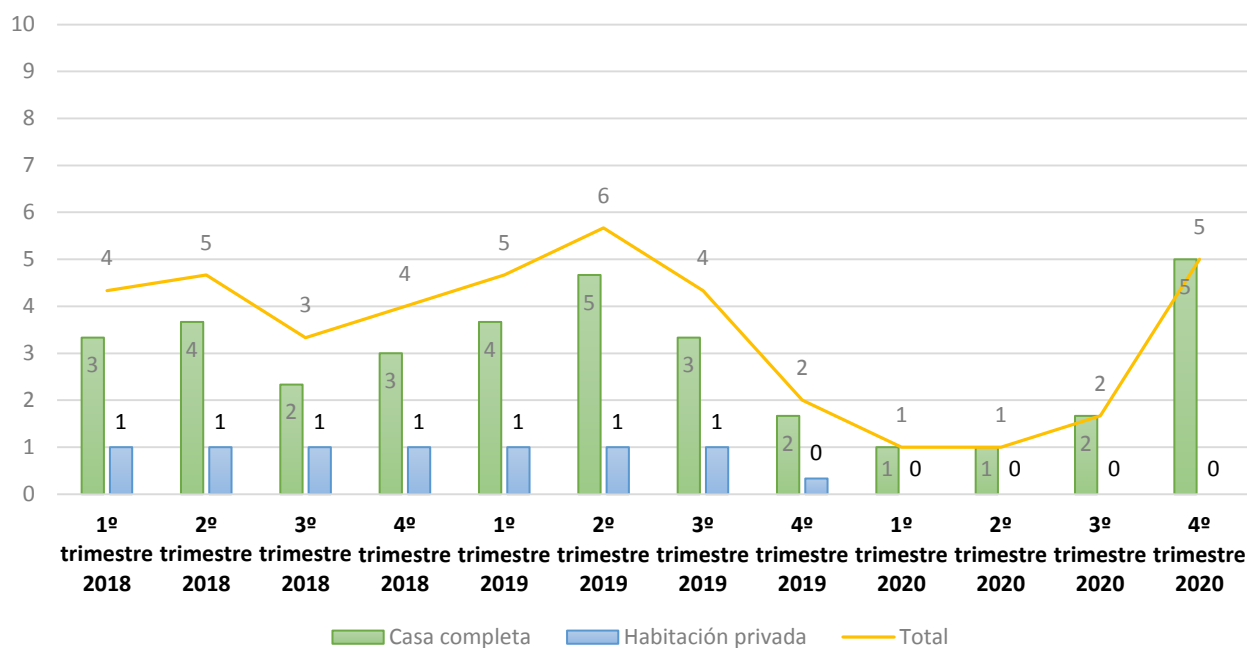
Gráfico 12. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Linares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares: Tras estabilizar su oferta en 2018, alcanza su máxima en el segundo trimestre de 2019, que supone un punto de inflexión y empieza a disminuir hasta casi desaparecer. De seguir así, es probable que pronto no pueda aportarse información de este mercado.

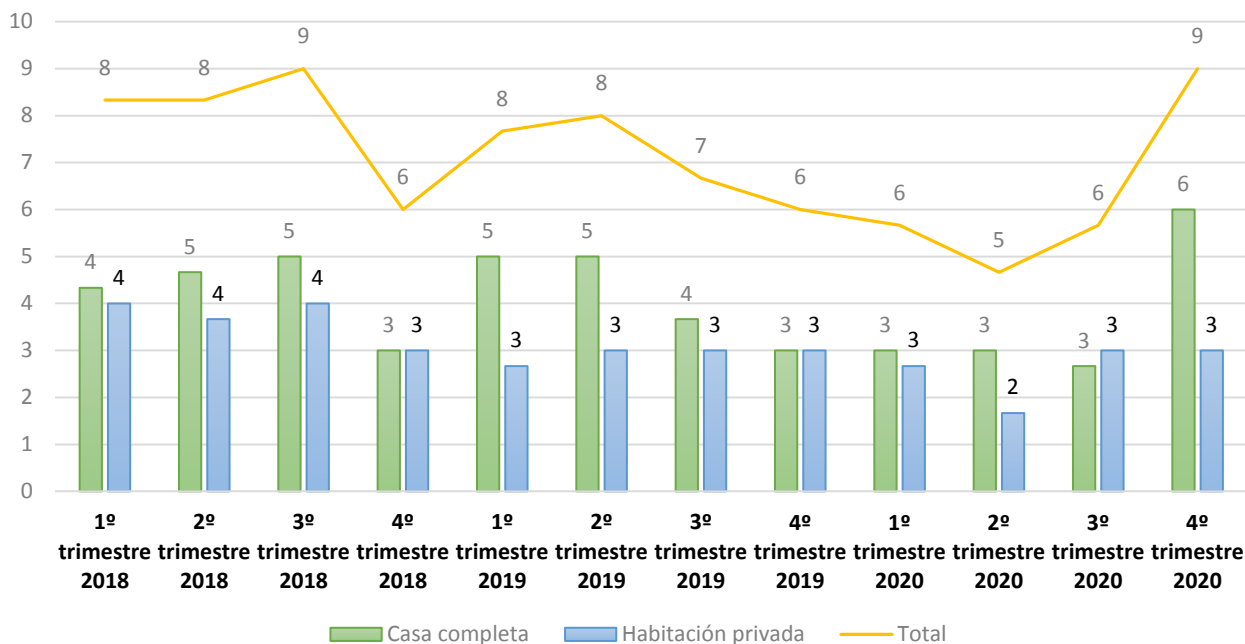
Gráfico 13. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Los Villares



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. Desde finales de 2019 este mercado parece estar estancado en sus valores mínimos, alcanzados por primera vez en el cuatro trimestre de 2018.

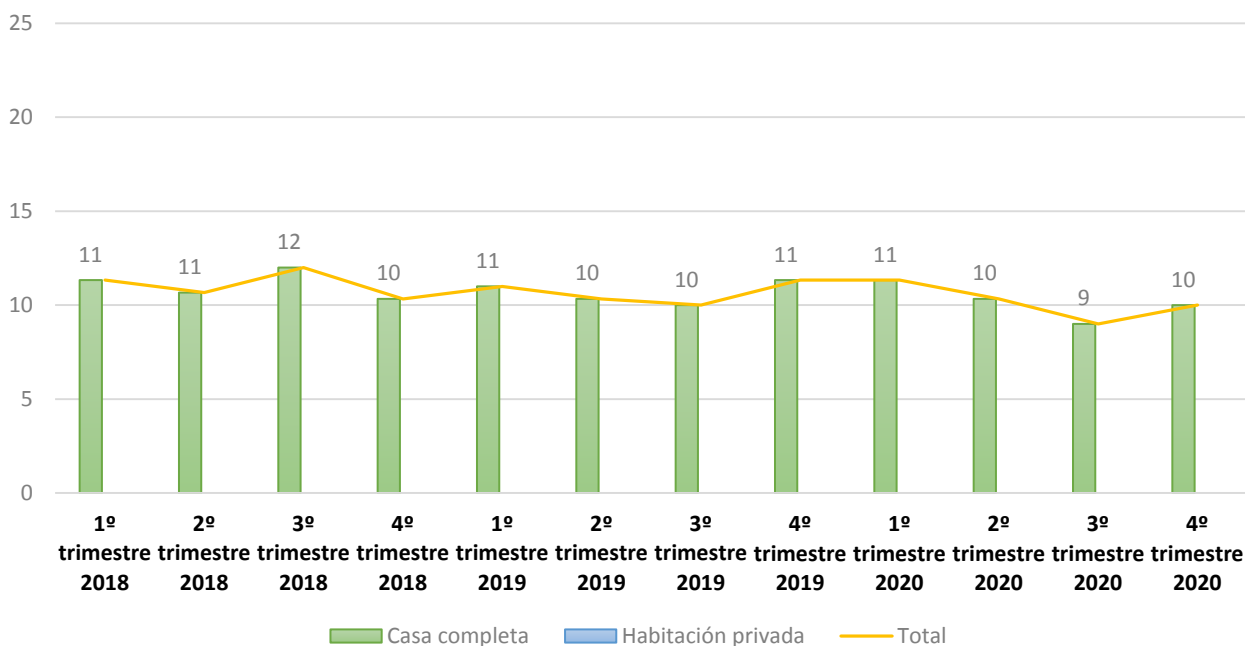
Gráfico 14. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Martos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera: Presenta un mercado estable desde 2018 sin sufrir apenas variaciones y es destacable la carencia de oferta de habitaciones privadas a lo largo de todo el período, aunque es un hecho común la escasa importancia de este tipo de alojamiento en la mayoría de los mercados. Ha alcanzado su oferta mínima en el tercer trimestre de 2020, con 9 casas completas ofertadas.

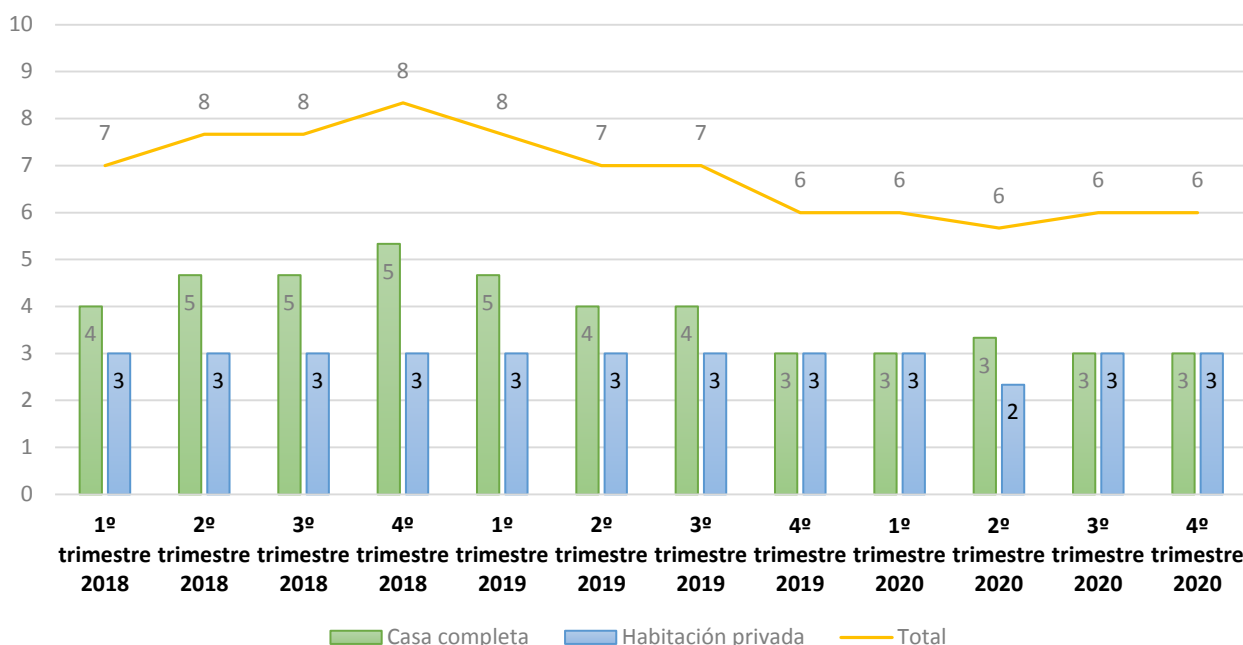
Gráfico 15. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Orcera



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar: Uno de los casos en los que la oferta de habitaciones privadas es estable y equiparable a la de casas completas, aunque se trata de un mercado pequeño. Desde el último trimestre de 2019, Pegalajar ha alcanzado una oferta mínima que mantiene hasta el último período analizado.

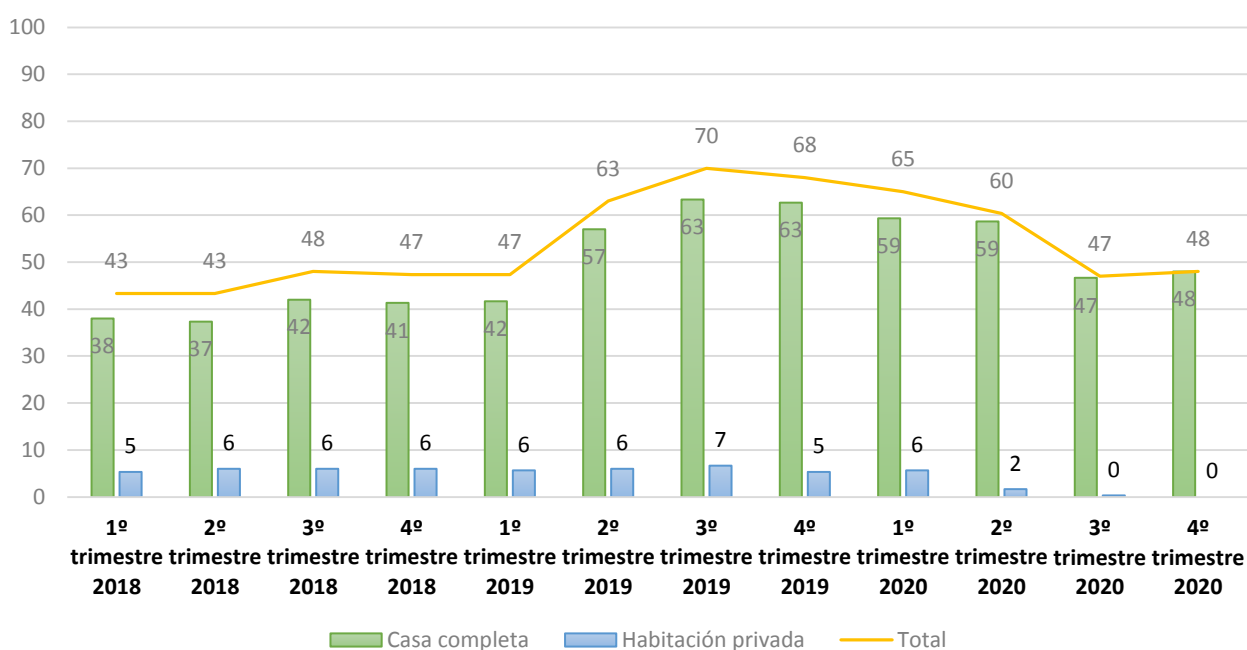
Gráfico 16. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pegalajar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón: Es uno de los mercados con más peso en la provincia de Jaén. Su oferta había aumentado considerablemente hasta alcanzar un total de 70 casas completas en el tercer trimestre de 2019, existiendo un salto importante en comparación a los períodos anteriores. Cabe destacar que la oferta de habitaciones privadas ha desaparecido a día de hoy y que las casas completas se han vuelto a reducir drásticamente.

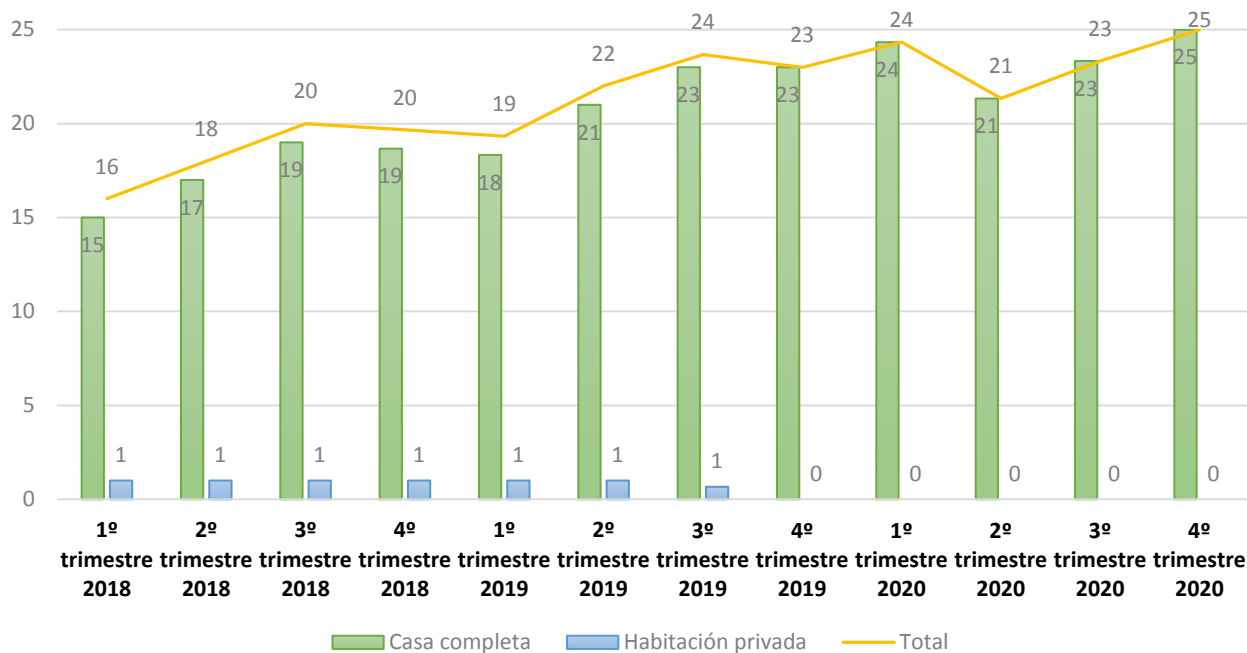
Gráfico 17. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pozo Alcón



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada: Desde el tercer trimestre de 2019, la oferta está estabilizada, presentando una leve variación negativa en el segundo trimestre de 2020 y la desaparición total de las habitaciones privadas.

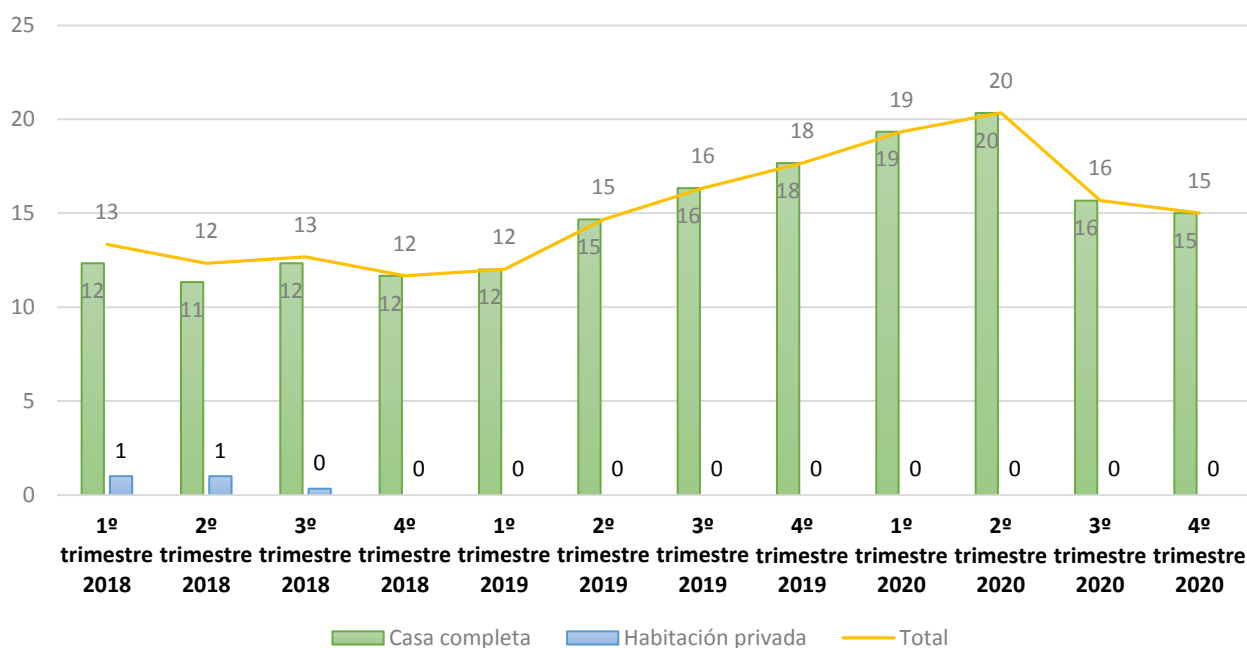
Gráfico 18. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Quesada



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones: Con una oferta en auge desde 2019, este mercado parece haberse estabilizado y muestra una caída en el tercer trimestre de 2020. No obstante, Su ubicación lo convierte en un municipio interesante para tener en cuenta en futuros años.

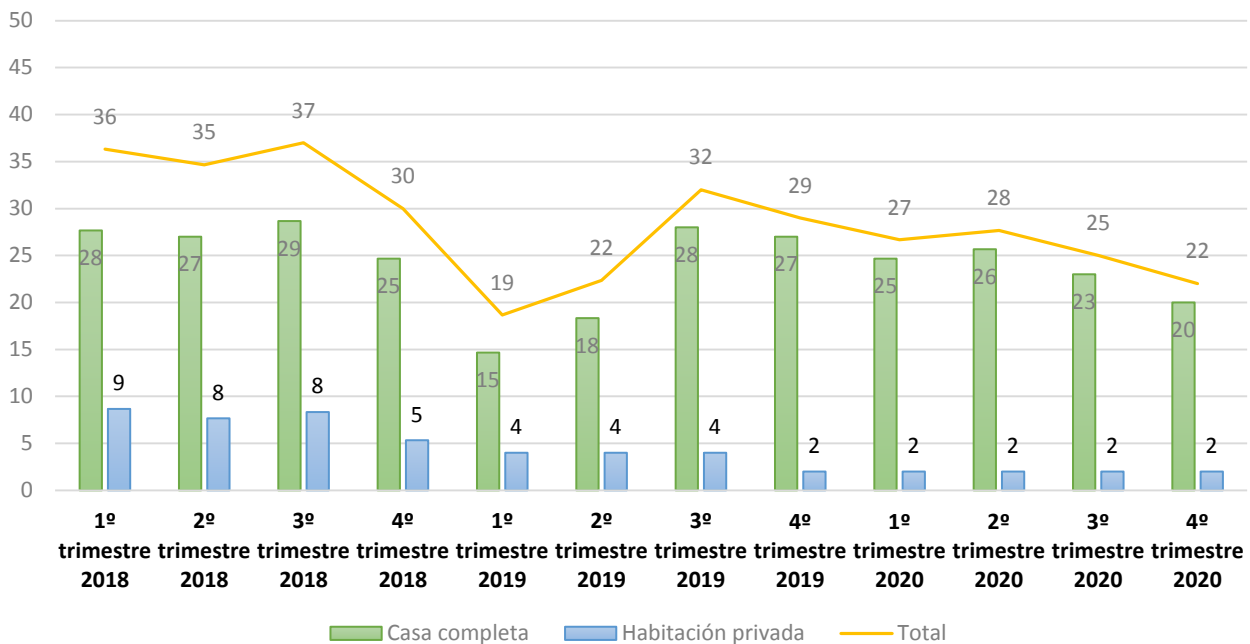
Gráfico 19. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Santiago-Pontones



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra: Otro mercado en el que las habitaciones privadas parecen avocadas a desaparecer. Tras la caída acusada del primer trimestre de 2019, empieza a recuperar su oferta hasta valores por debajo de los mostrados en 2018. Durante 2020, la tendencia es negativa, aunque con una variación muy leve.

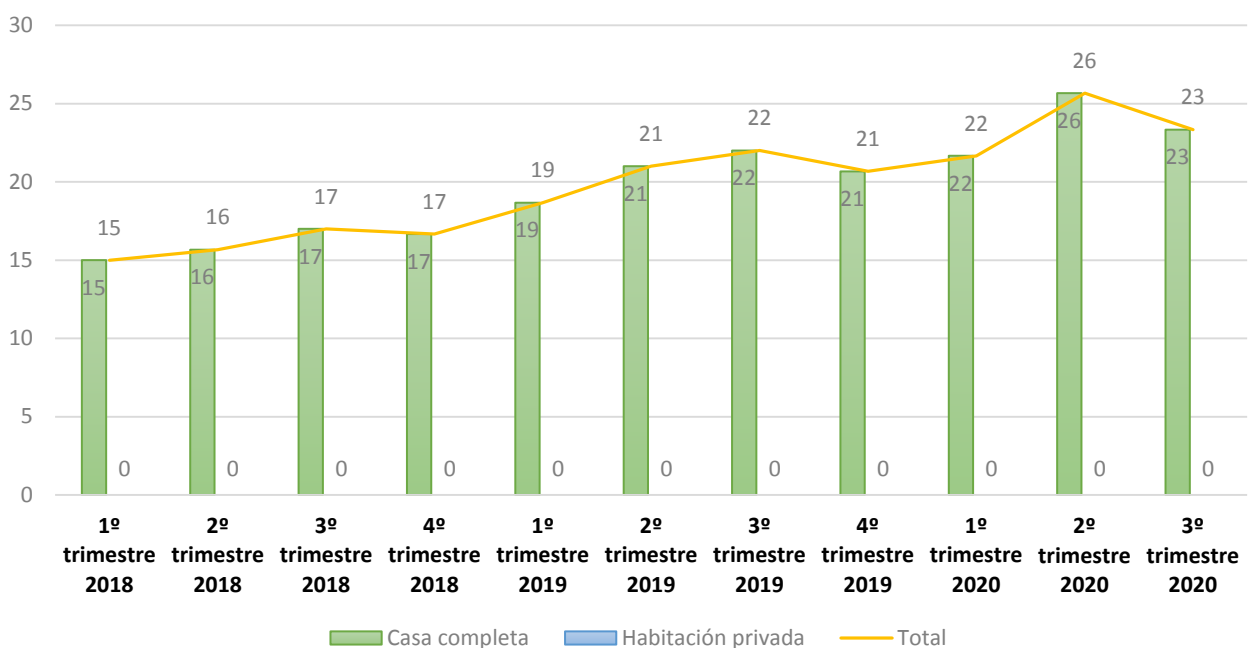
Gráfico 20. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres: El mercado de Torres muestra una serie que evoluciona positivamente desde el inicio de 2018. Pese a que su oferta parecía haberse estabilizado en 2019, esta sufre un aumento durante el segundo trimestre de 2020.

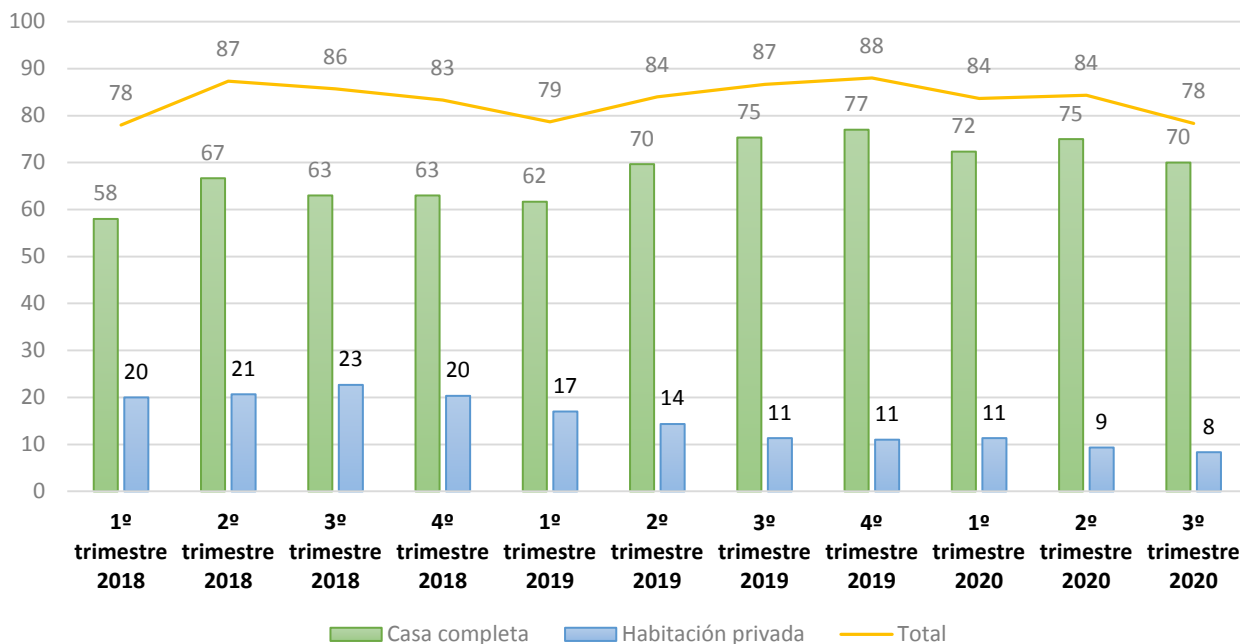
Gráfico 21. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda: Otro de los mercados con mayor peso de la provincia. Aunque logra su máxima en el cuarto trimestre de 2019, actualmente se sitúa en niveles de inicios de 2018. Las habitaciones privadas siguen la tendencia negativa mostrada desde 2019 y parece avocada a desaparecer.

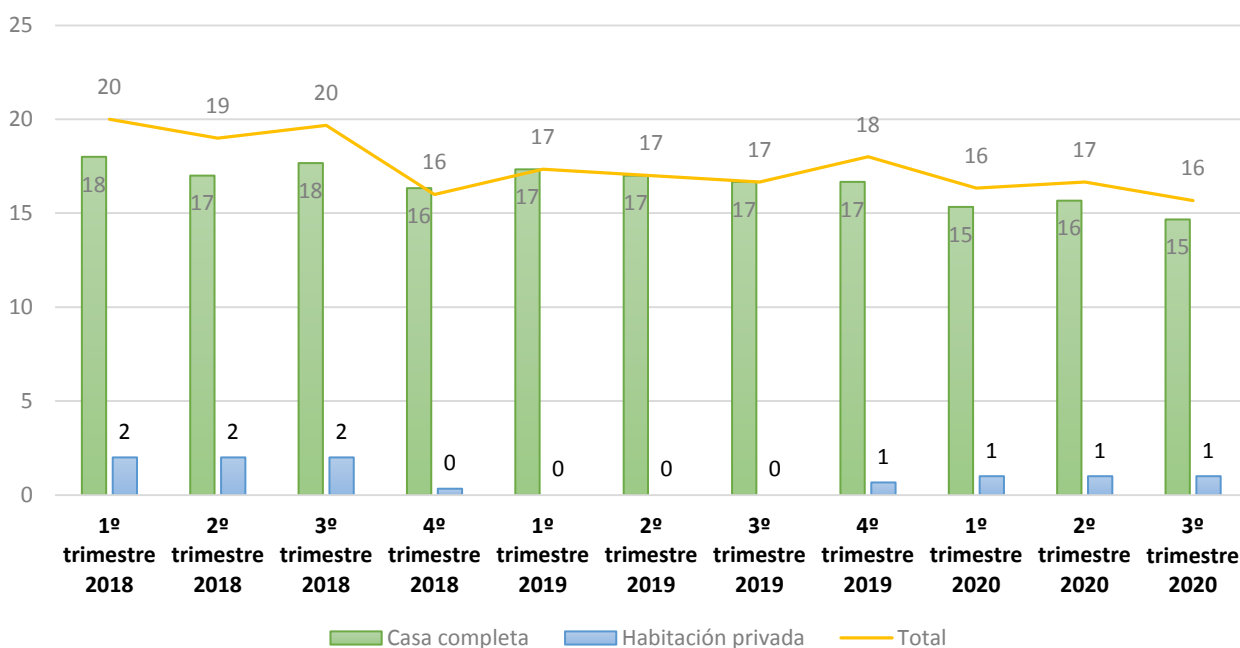
Gráfico 22. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Úbeda



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo: Este mercado presenta una disminución de su oferta desde el tercer trimestre de 2018, aunque estable durante 2019. En la actualidad se halla en su mínimo histórico si se observa únicamente el número de casas completas activas en las plataformas.

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

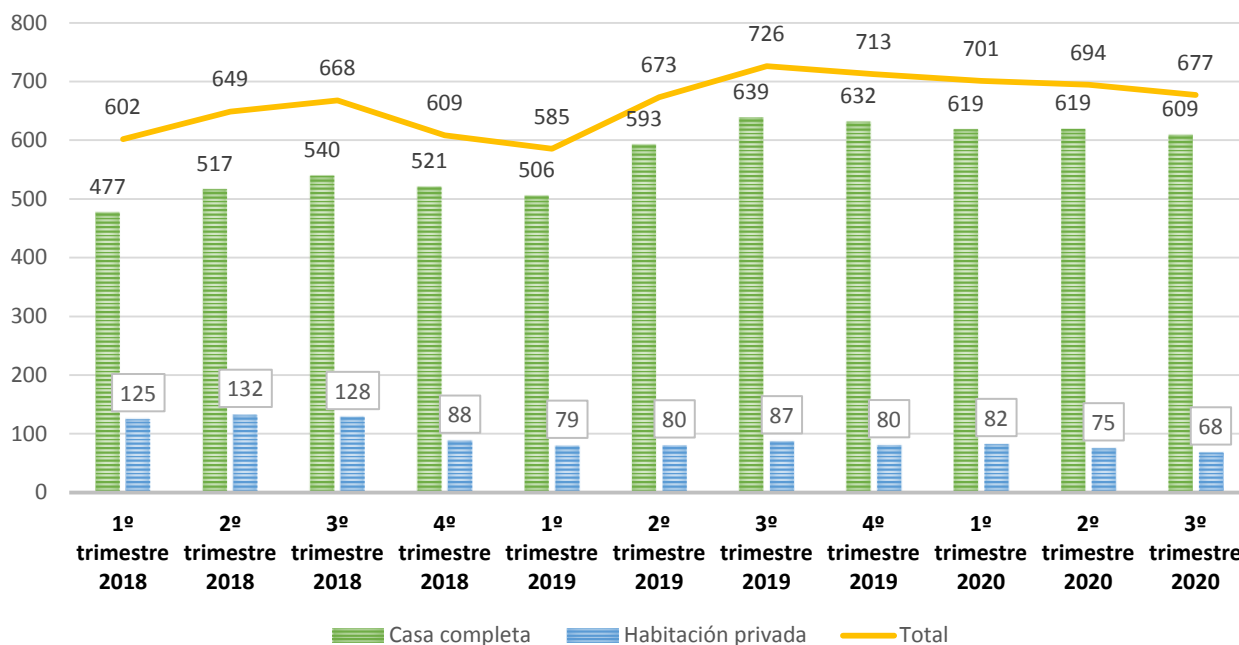


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén: El Gráfico 24 muestra el total de alojamientos recogidos en las plataformas de economía colaborativa que analiza Airdna. En este caso, como se ha indicado anteriormente, sólo trabajan con mercados con un volumen de oferta superior a 5 alojamientos activos por municipio, por lo que hay que aclarar que en este gráfico no se recoge el 100% de oferta de la provincia. Aun así, los principales mercados sí están dentro de este gráfico y son los que aportan un porcentaje muy importante al total provincial. Véase el caso de Cazorla que posee 106 alojamientos en el último trimestre analizado.

Como se observa, desde 2018 la provincia de Jaén ha aumentado su oferta, aunque de forma irregular. Tras caer a sus valores mínimos en el primer trimestre de 2019, la oferta de casas completas aumentó hasta un valor máximo de 639 en el tercer trimestre de 2019. Dicha caída a comienzos de 2019 está propiciada principalmente por la tendencia a desaparecer de las habitaciones privadas y la brusca caída que se da en el segundo trimestre de 2018. Aunque la tendencia de ambas modalidades de alojamiento es paralela, las fluctuaciones en las casas completas son más dinámicas. Desde su pico en el tercer trimestre de 2019, han ido disminuyendo hasta alcanzar las 677 casas ofertadas en el tercer trimestre de 2020.

Gráfico 24. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén



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.

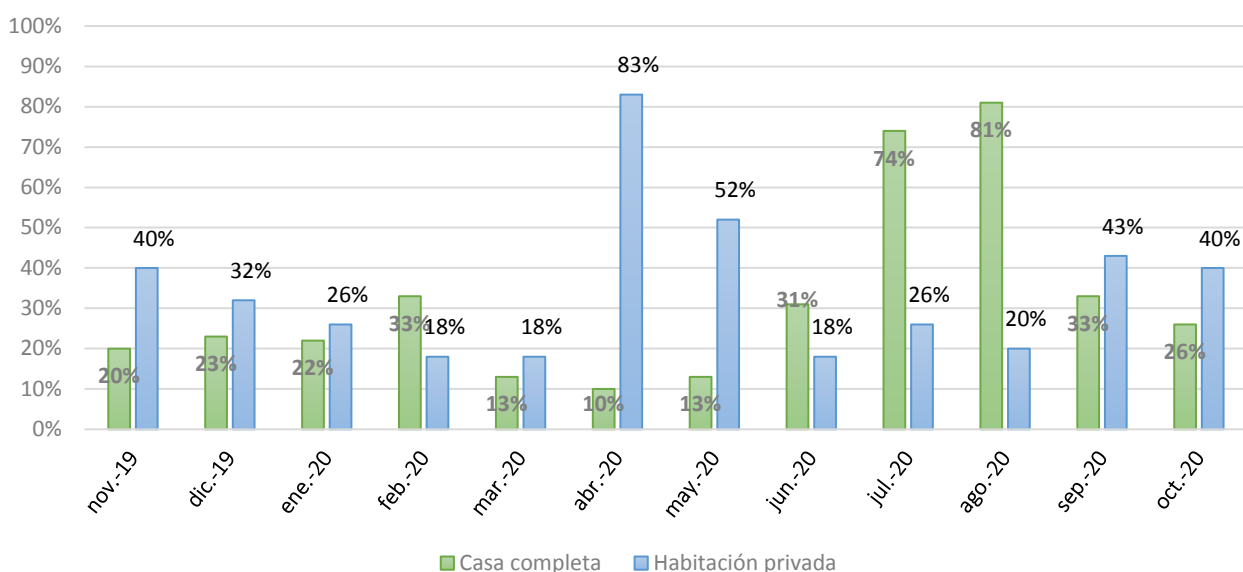
Como puede apreciarse en los siguientes gráficos, la ocupación alcanza un mayor porcentaje en agosto para casi todos los mercados, especialmente en aquellos con un mayor volumen de alojamiento, si se compara con la oferta de la que disponen. Jaén, es una excepción, en el sentido de la estabilidad que presenta a lo largo del año, no existiendo ningún despunte considerable, aunque ha aumentado su estacionalidad según el ranking de Airdna. Por tanto, estos mercados presentan una fuerte estacionalidad, siendo la época estival la más concurrida.

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 #10

El mercado de Alcalá la Real presenta una fuerte estacionalidad respecto a la ocupación en general en ambas modalidades de alojamiento. Las habitaciones privadas lograron alcanzar una ocupación del 83% en abril de 2020. Hay que indicar que el grado de ocupación en las casas completas se disparó durante la época estival una vez se levantaron las medidas restrictivas del confinamiento. Por otro lado, es necesario matizar que este mercado pasa del puesto #22 al #10 en el ranking de estacionalidad, por lo que ésta es más acentuada.

Gráfico 25. Grado de ocupación de Alcalá la Real

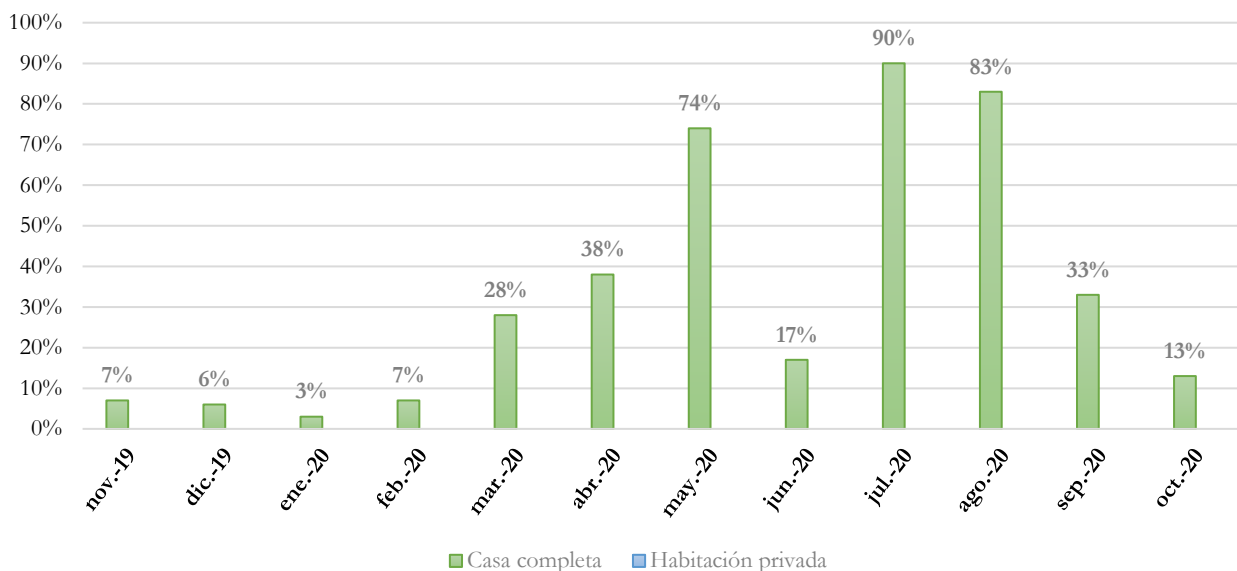


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete. Estacionalidad N/A

Las habitaciones privadas de este mercado no poseen información suficiente para presentar datos, mientras que las casas completas tuvieron una media de ocupación del 90% en julio y del 83% en agosto, superando los valores presentados durante dichos meses en el [año anterior](#).

Gráfico 26. Grado de ocupación de Alcaudete

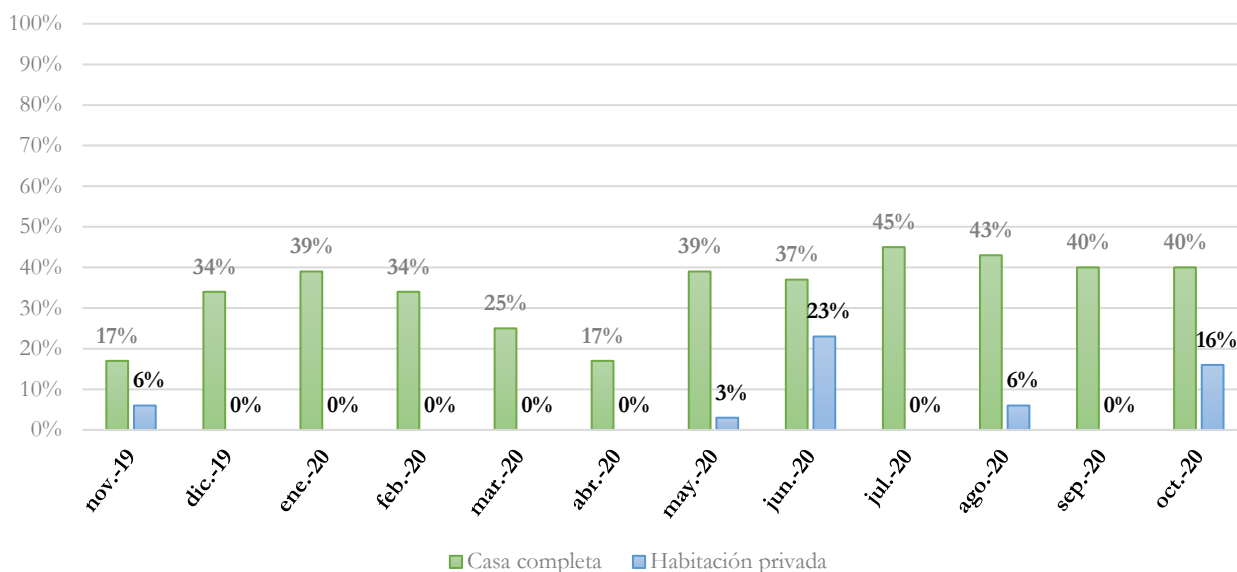


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar. Estacionalidad N/A

Aunque no presente una valoración en el ranking de estacionalidad, puede apreciarse que es un mercado con un volumen de demanda muy similar a lo largo del año. El volumen de ocupación mínimo de las casas completas es de un 17% en noviembre de 2019 y abril de 2020, mientras que el más alto se dio en agosto de 2020 con un 45%.

Gráfico 27. Grado de ocupación de Andújar

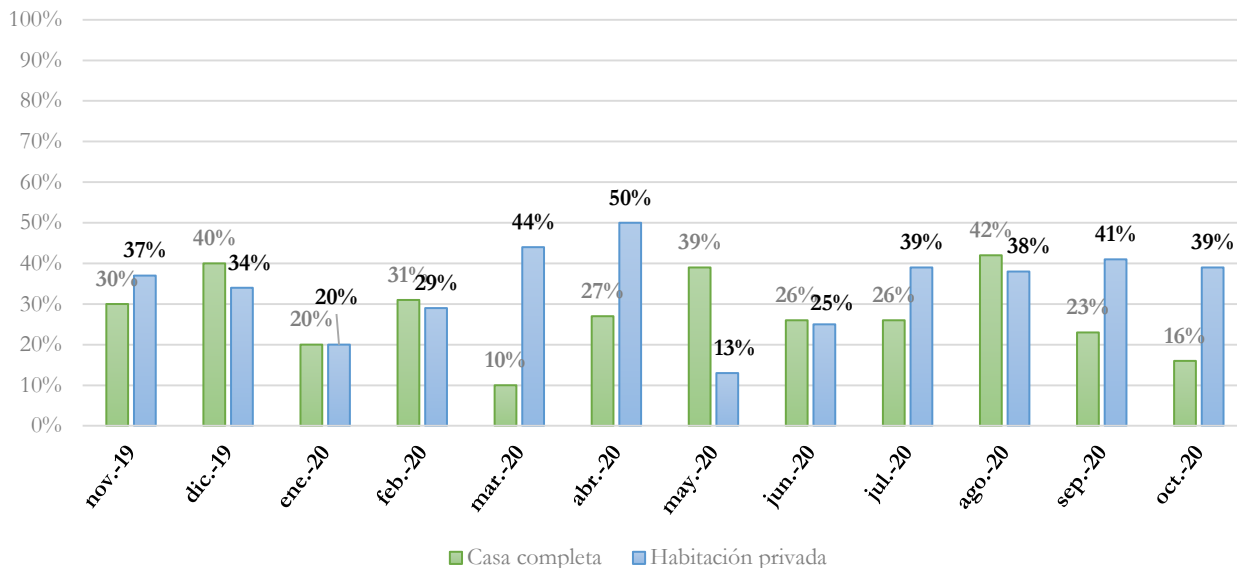


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza. Estacionalidad #48

Baeza es un mercado con una estacionalidad media según el ranking de Airdna, pasando del puesto #43 al #48 sobre 100. La distribución de los huéspedes es bastante homogénea y, en este caso, las habitaciones privadas presentan un mayor grado de ocupación que las casas completas.

Gráfico 28. Grado de ocupación de Baeza

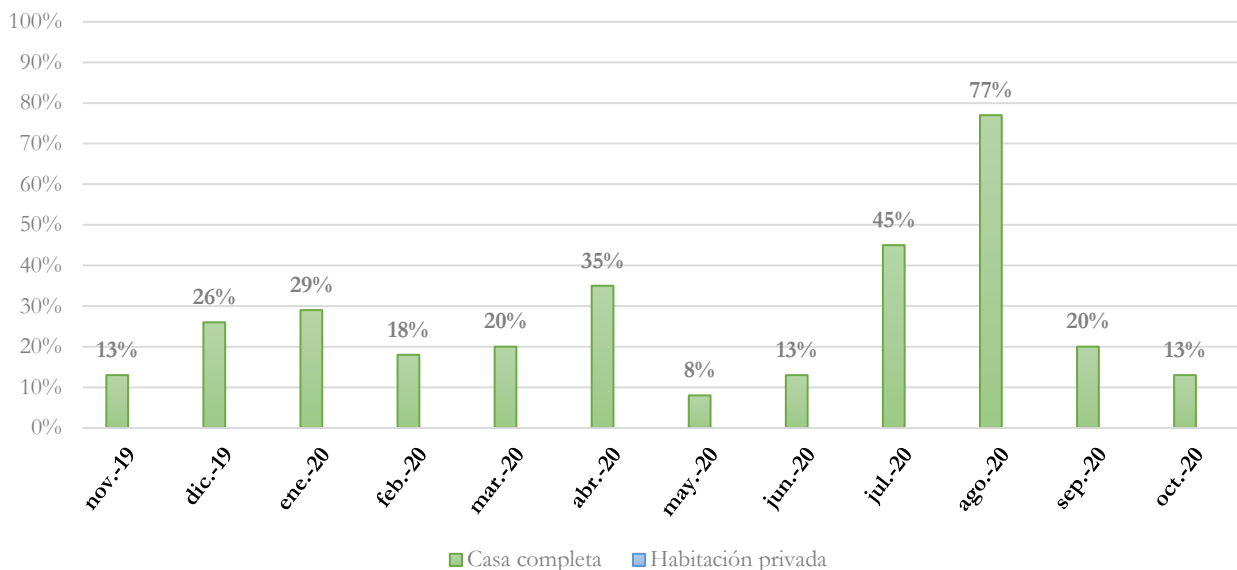


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura. Estacionalidad N/A

Tras estar en el puesto #8 del ranking de estacionalidad en el año 2019, en 2020 no contó con suficientes datos para su cálculo y tan sólo ofrece información para las casas completas. Durante el período analizado, al igual que en otros muchos casos, despuntan los meses de julio (45%) y agosto (77%).

Gráfico 29. Grado de ocupación de Beas de Segura

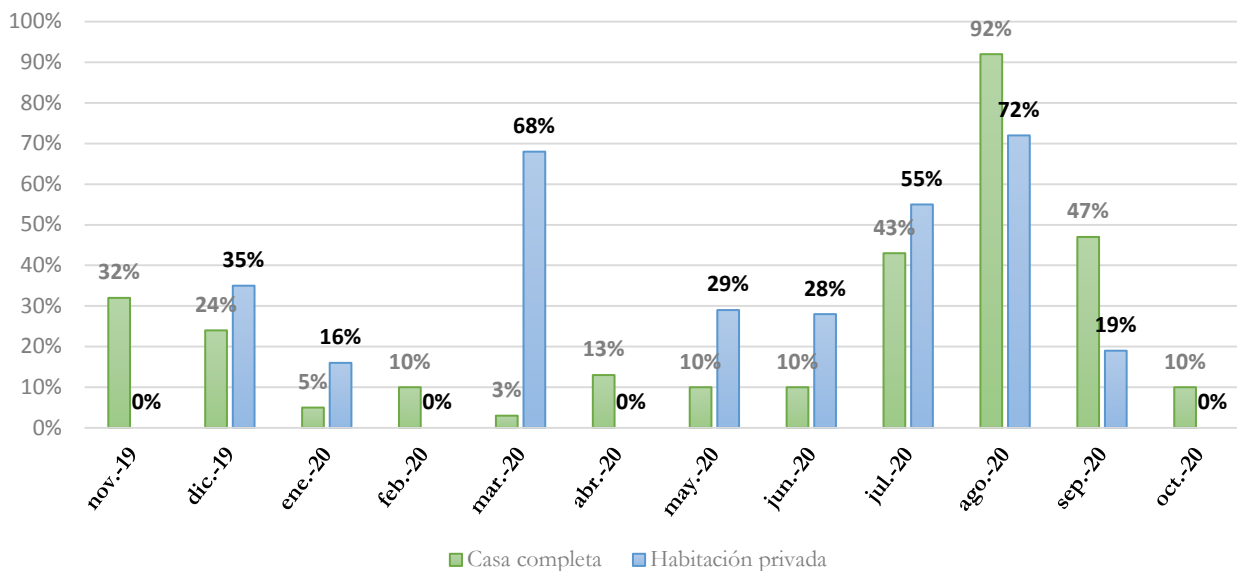


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín. Estacionalidad N/A

Este mercado presenta un grado de estacionalidad elevada aunque no conste en el ranking de Airdna, siendo principalmente la temporada estival la que destaca durante el período analizado.

Gráfico 30. Grado de ocupación de Castillo de Locubín

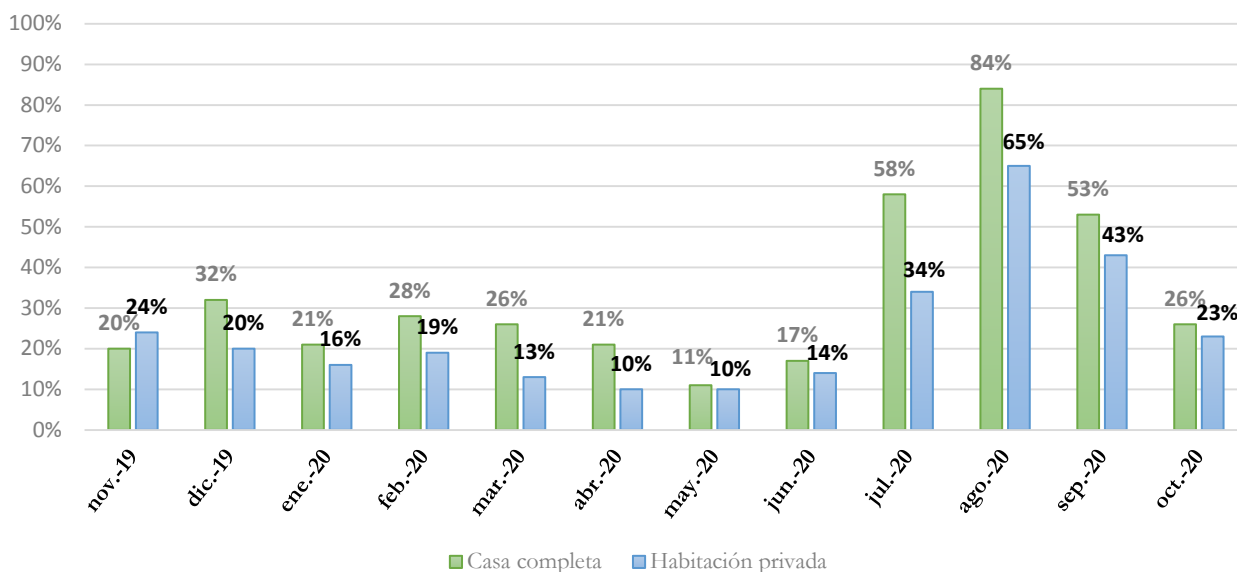


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla. Estacionalidad #17

Según el ranking de Airdna, Cazorla presenta una estacionalidad alta, despuntando los meses de la época estival. Ha pasado de ocupar el puesto #57 al #17, por lo que pasa de tener un reparto más equitativo de la ocupación a uno más focalizado en julio, agosto y septiembre. Al igual que en otros destinos, el mes de agosto es el que posee mayor afluencia de visitantes.

Gráfico 31. Grado de ocupación de Cazorla

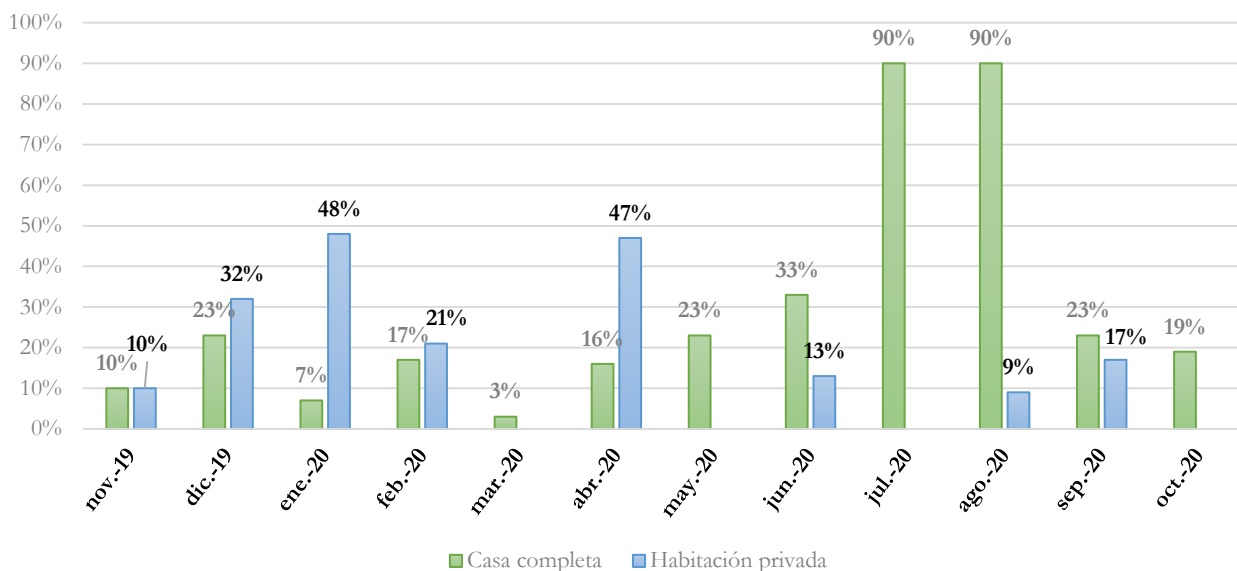


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

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 rozando la totalidad de ocupación en las casas completas ofertadas.

Gráfico 32. Grado de ocupación de Frailes

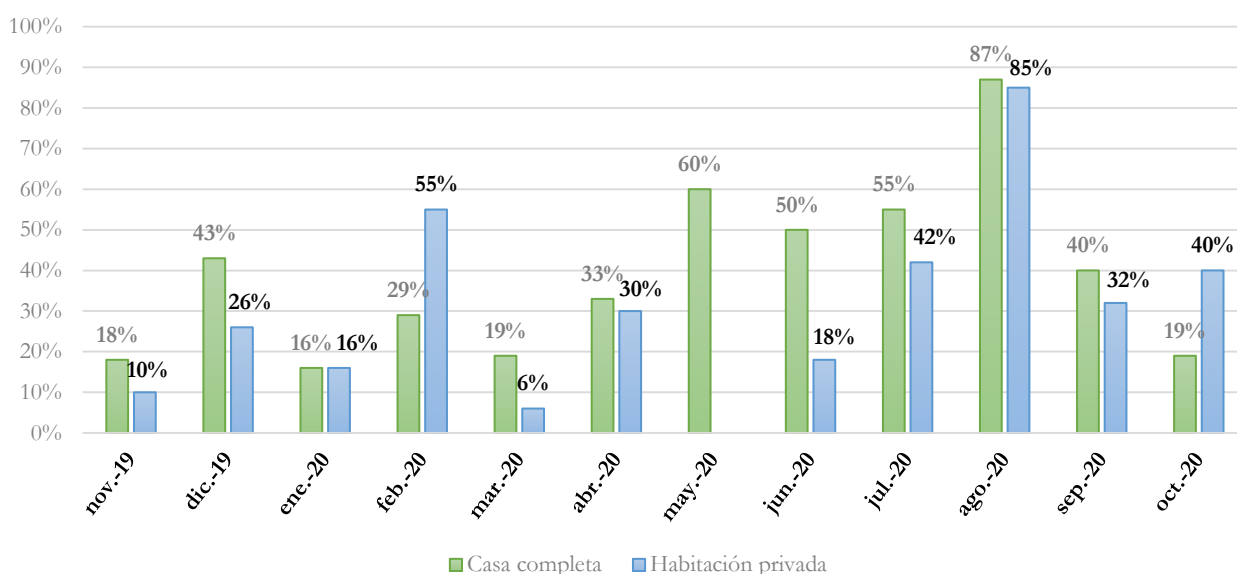


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos. Estacionalidad N/A

Hornos presenta una distribución irregular del volumen de ocupación en sus alojamientos, aunque, los mayores porcentajes se dan desde junio hasta septiembre. No obstante, puede destacarse que el mayor grado de ocupación va desde mayo hasta septiembre, a diferencia con otros mercados.

Gráfico 33. Grado de ocupación de Hornos

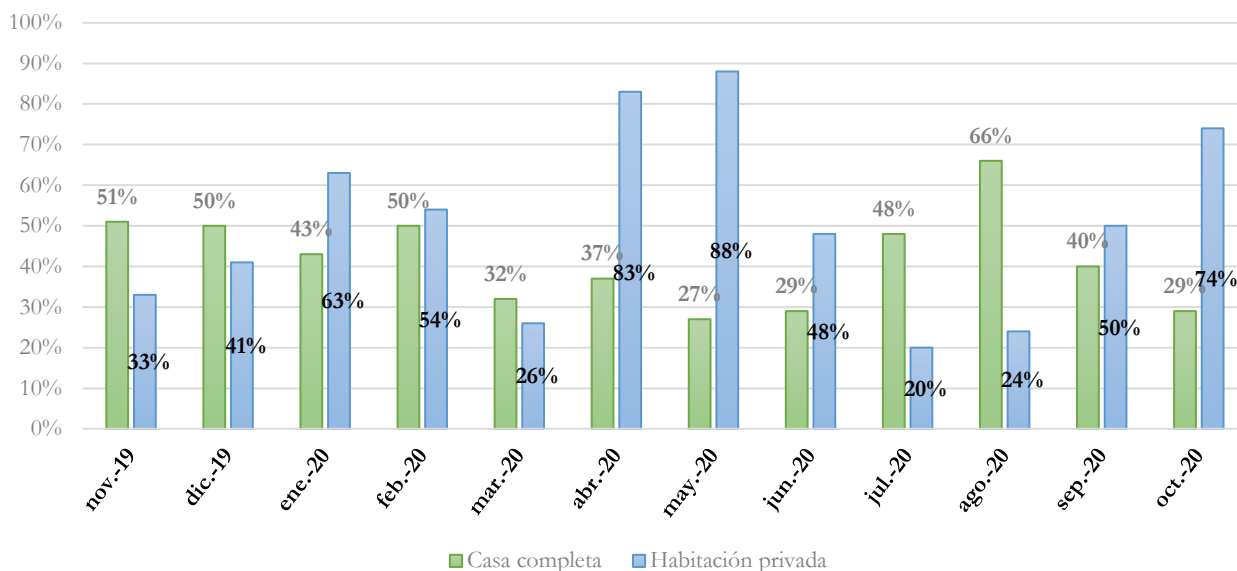


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén. Estacionalidad #65

La ciudad de Jaén recibe la mejor calificación en el ranking de estacionalidad de Airdna, ocupando el puesto #65 de 100. La distribución de visitantes que se hospedan en este tipo de alojamientos es la más homogénea de la provincia, aunque hay que matizar que durante 2019 lo fue aún más, ocupando el puesto #80. Además, el porcentaje de ocupación sigue siendo de los más elevados del conjunto de mercados analizados.

Gráfico 34. Grado de ocupación de Jaén

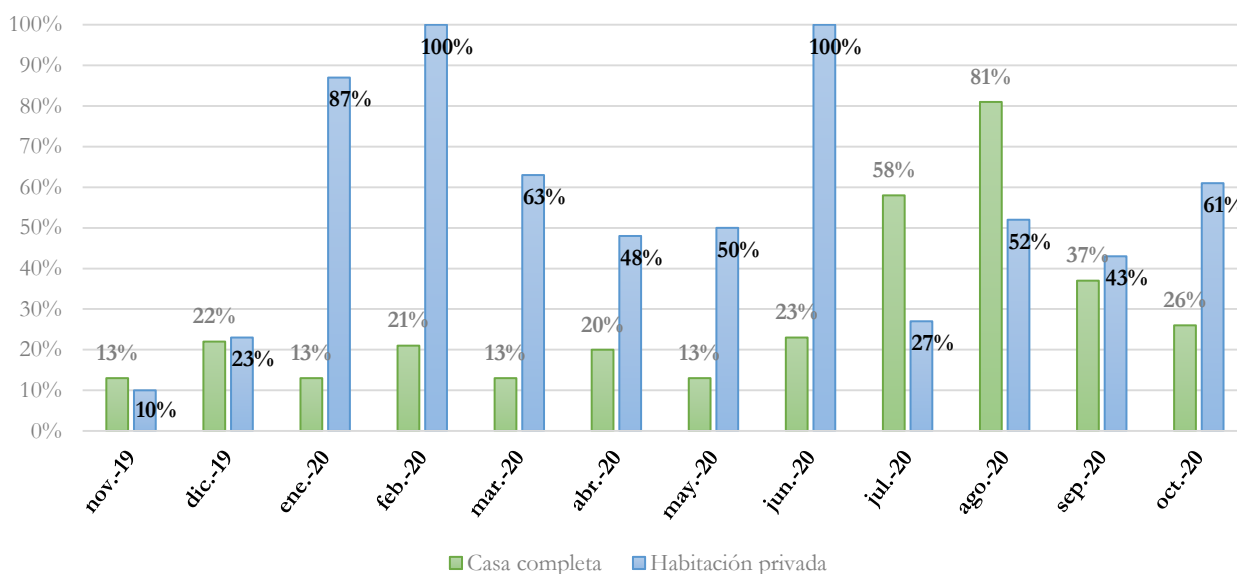


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela. Estacionalidad #10

Es un mercado con una fuerte estacionalidad, valorado con un 10 sobre 100 en el ranking de Airdna. En 2019 ocupó el puesto #13, por lo que la estacionalidad ha aumentado levemente. Hay que aclarar que la disponibilidad de habitaciones privadas en este mercado es de 1 o 2, de ahí ese elevado grado de ocupación en determinados meses.

Gráfico 35. Grado de ocupación de La Iruela

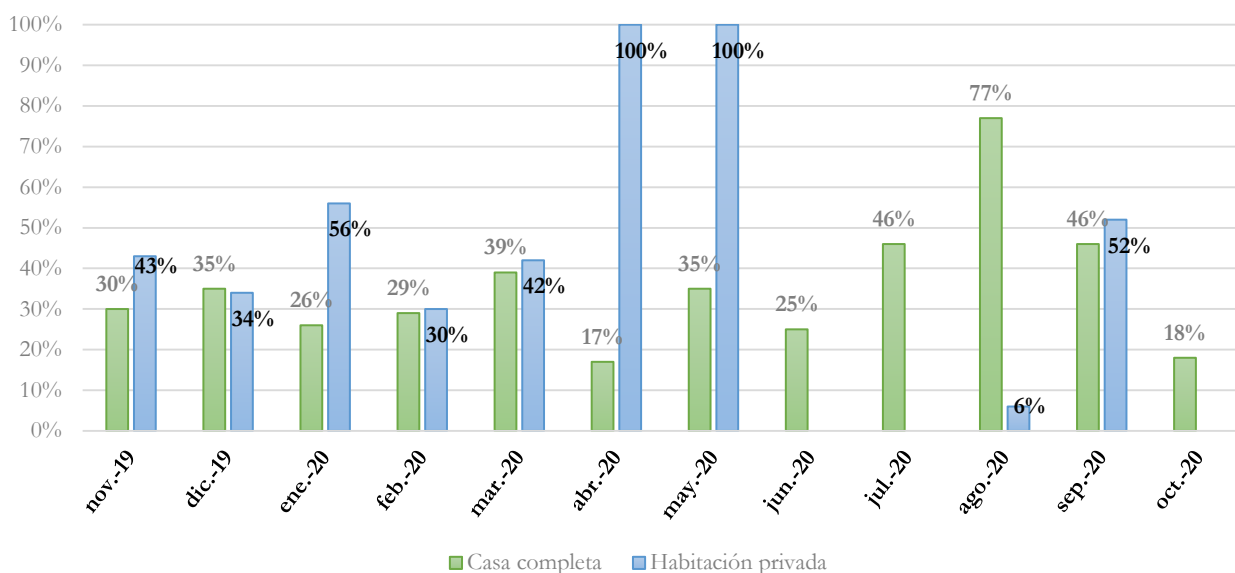


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares. Estacionalidad N/A

Aunque sin información suficiente para el cálculo del ranking de Airdna, Linares presenta una distribución muy homogénea en su grado de ocupación, destacando julio, agosto y septiembre. Aunque existen algunos picos llamativos, como el 100% de las habitaciones privadas en abril y mayo, hay que volver a aclarar la escasa oferta de esta modalidad de alojamiento.

Gráfico 36. Grado de ocupación de Linares

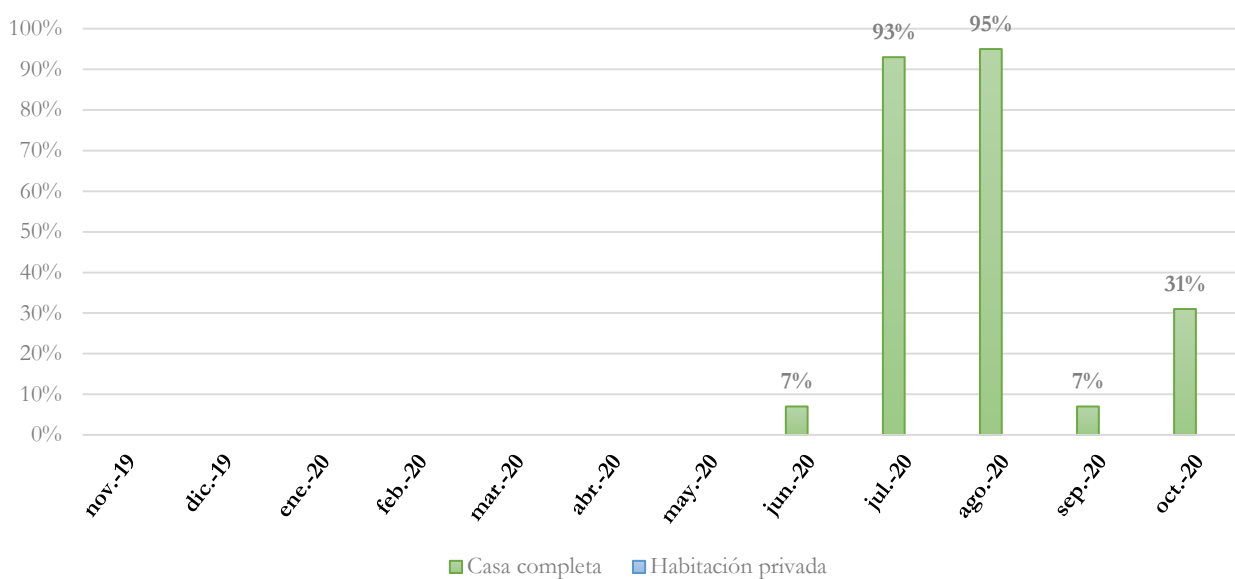


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares. Estacionalidad N/A

Se trata de un mercado muy inestable con valores nulos casi en la totalidad del año, lo que lo sitúa en una posición peligrosa a la hora de seguir arrojando información estadística representativa. Destacan siempre julio y agosto logrando casi la totalidad de la ocupación de las casas completas disponibles.

Gráfico 37. Grado de ocupación de Los Villares

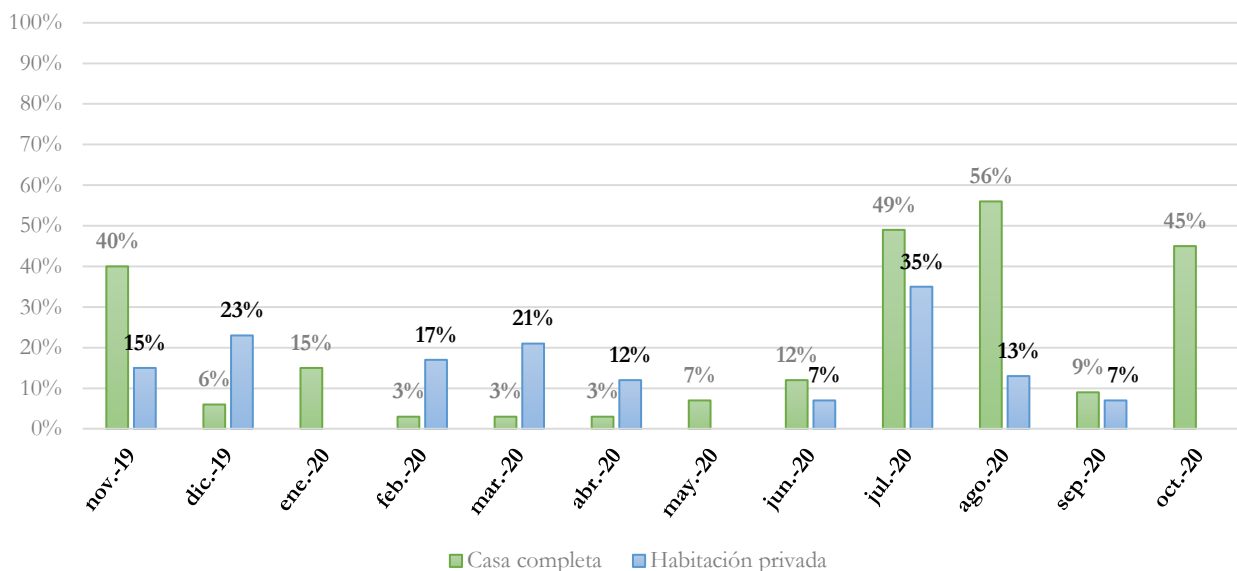


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos. Estacionalidad N/A

Este mercado presenta una estacionalidad dispar. Como viene ocurriendo en otros casos, julio y agosto son destacables, aunque, a su vez, aparecen meses con un volumen de ocupación similar como noviembre de 2019 y octubre de 2020.

Gráfico 38. Grado de ocupación de Martos

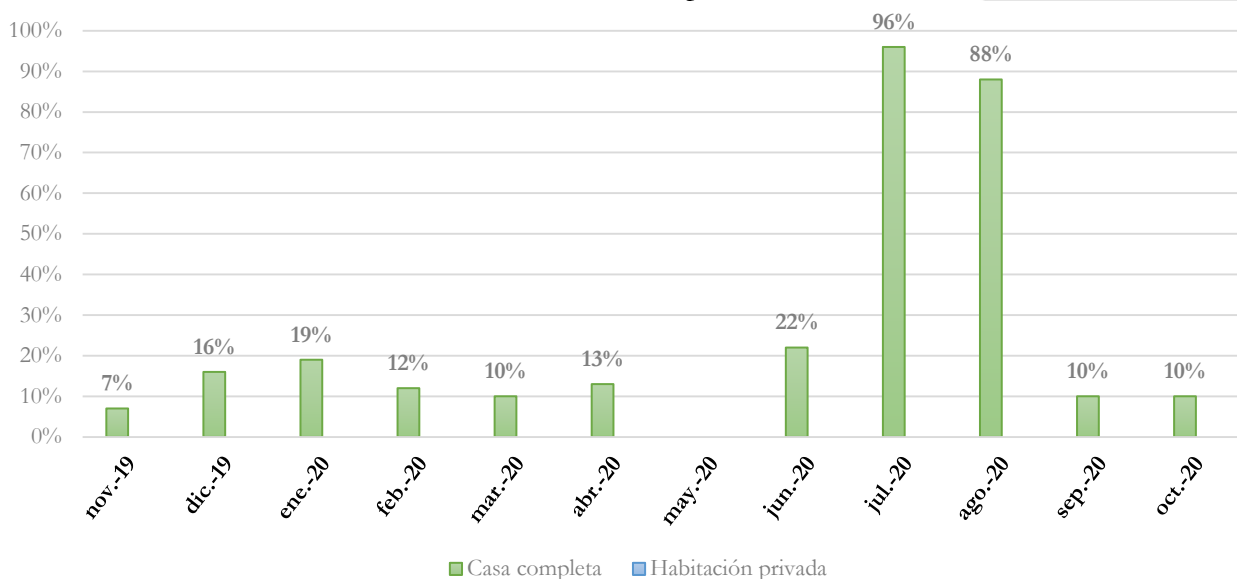


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera. Estacionalidad N/A

En el caso de Orcera, la estacionalidad está muy acentuada, concentrándose en julio y agosto el mayor volumen de ocupación. El resto del periodo presenta valores similares, aunque, en ocasiones se dan meses en los que la ocupación es nula.

Gráfico 39. Grado de ocupación de Orcera

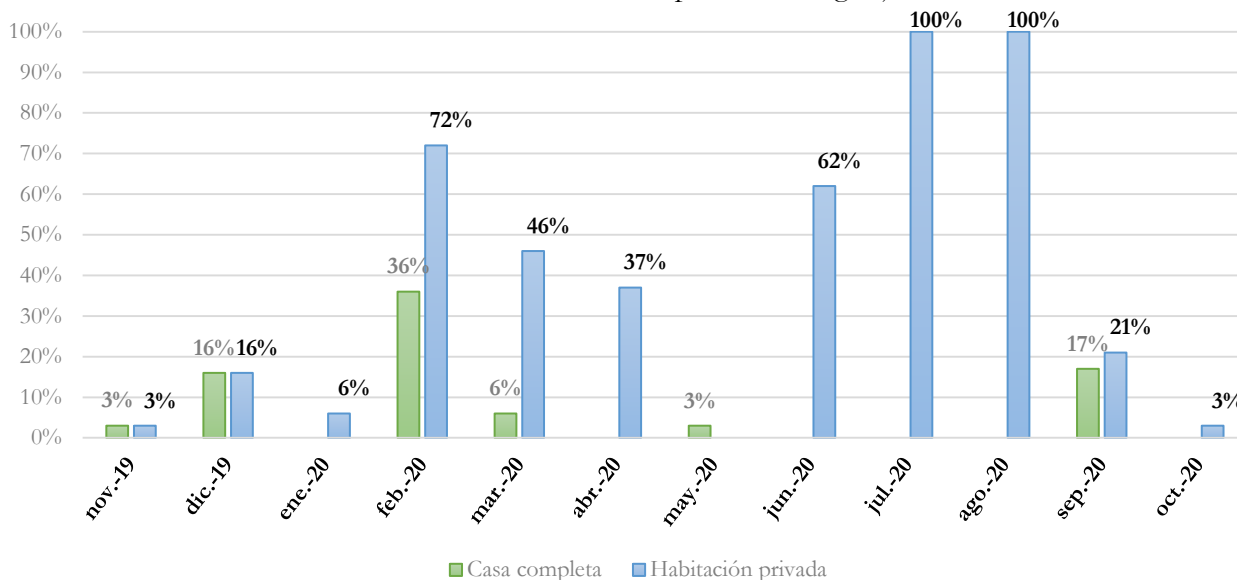


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar. Estacionalidad N/A

Como se ha podido ver, en este mercado la oferta de casas completas y habitaciones privadas es muy similar. Presenta una estacionalidad muy irregular, con ocupaciones del 100% de las habitaciones privadas en julio y agosto, pero sin reservas de las casas completas, hecho que es muy poco común.

Gráfico 40. Grado de ocupación de Pegalajar

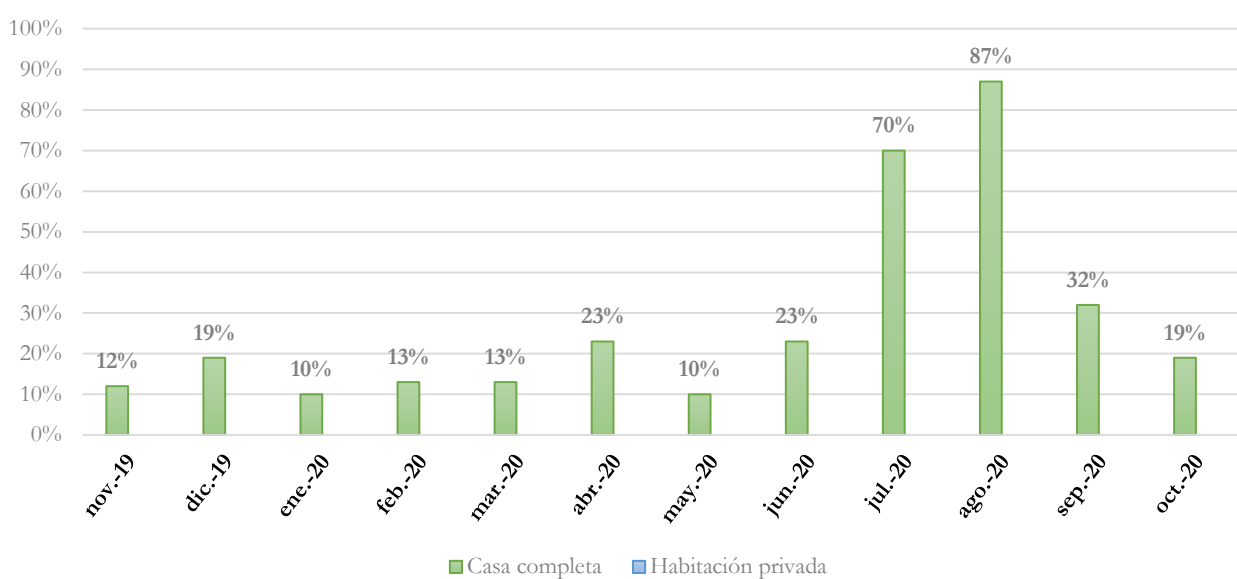


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón. Estacionalidad #6

Presenta una fuerte estacionalidad según en ranking de Airdna, que le otorga el puesto #6 de 100. En 2019 ocupaba en el puesto #4, lo que indica una leve mejoría en la distribución mensual de los huéspedes. En este caso, los mayores valores de ocupación se dan en julio y agosto y la actividad de las habitaciones privadas ha desaparecido por completo.

Gráfico 41. Grado de ocupación de Pozo Alcón

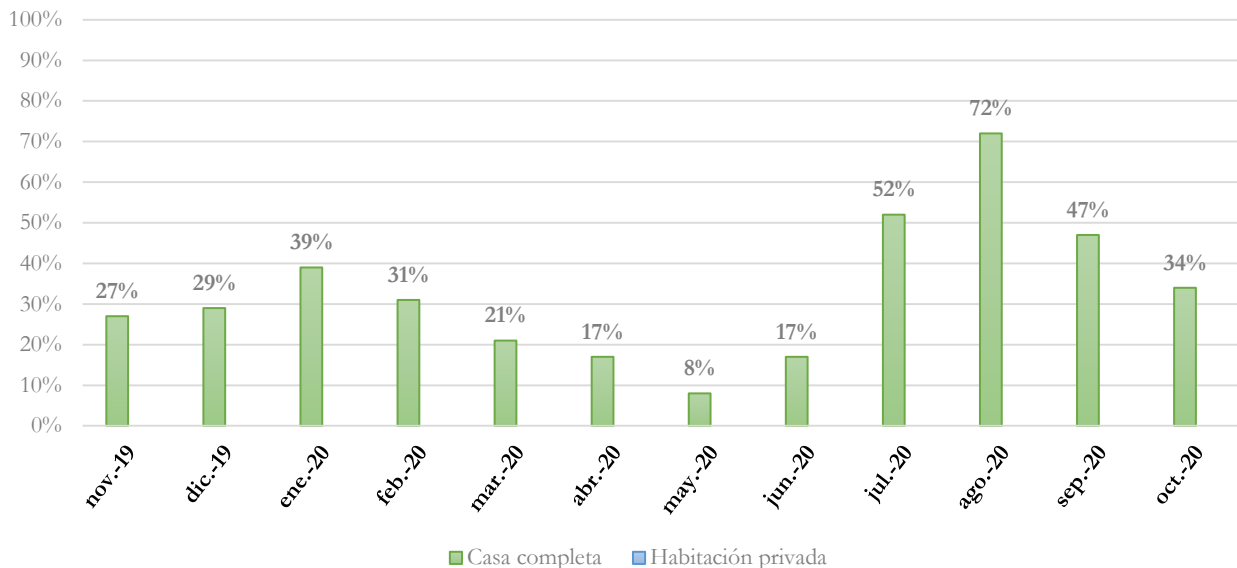


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada. Estacionalidad N/A

Aunque sigue sin aportarse información suficiente para elaborar el ranking de estacionalidad de Airdna, Quesada presenta valores que podrían posicionarla entre los mercados caracterizados por una fuerte estacionalidad, siendo julio, agosto y septiembre los meses con un mayor volumen de ocupación.

Gráfico 42. Grado de ocupación de Quesada

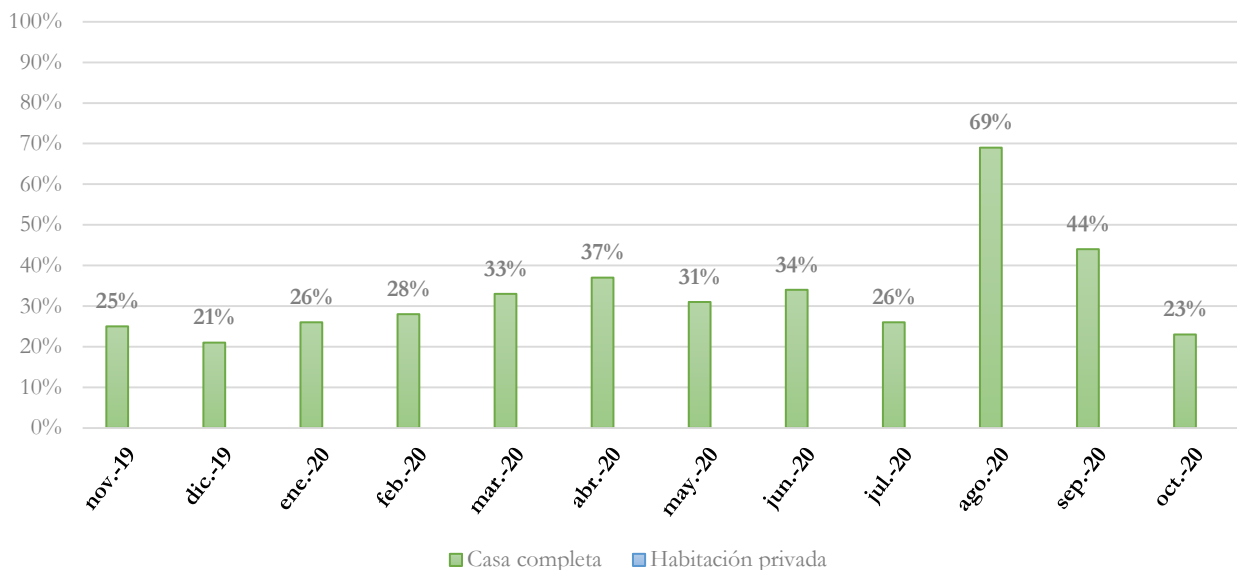


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago Pontones. Estacionalidad N/A

Como puede apreciarse, la actividad de este mercado es bastante equitativa durante el año, en el cual, obviando agosto y septiembre, posee unos mínimos de ocupación del 21% y unos máximos del 37%. Agosto es el mes con mayor ocupación (69%), seguido de septiembre con un 44%.

Gráfico 43. Grado de ocupación de Santiago Pontones

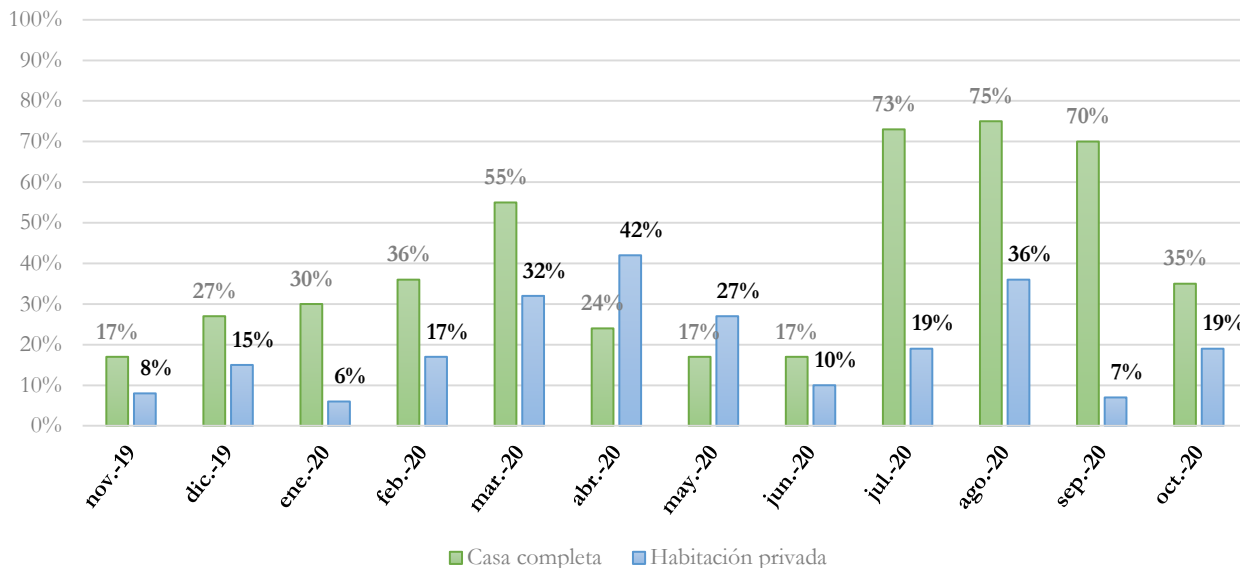


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra. Estacionalidad N/A

Este mercado ha perdido su clasificación en el ranking de estacionalidad de Airdna, ocupando el puesto #12 en 2019. La actividad en Segura de la Sierra es destacable durante todo el año y supera el 70% de la ocupación de las casas completas en julio, agosto y septiembre.

Gráfico 44. Grado de ocupación de Segura de la Sierra

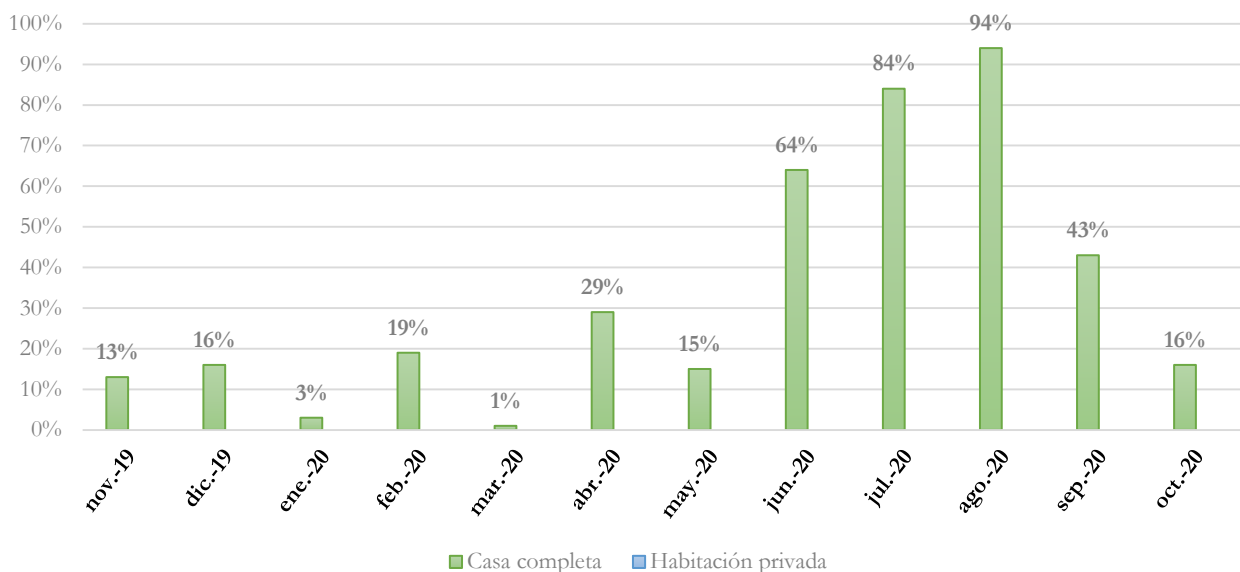


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

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 94% de ocupación en casas completas, seguido de julio con un 84%.

Gráfico 45. Grado de ocupación de Torres

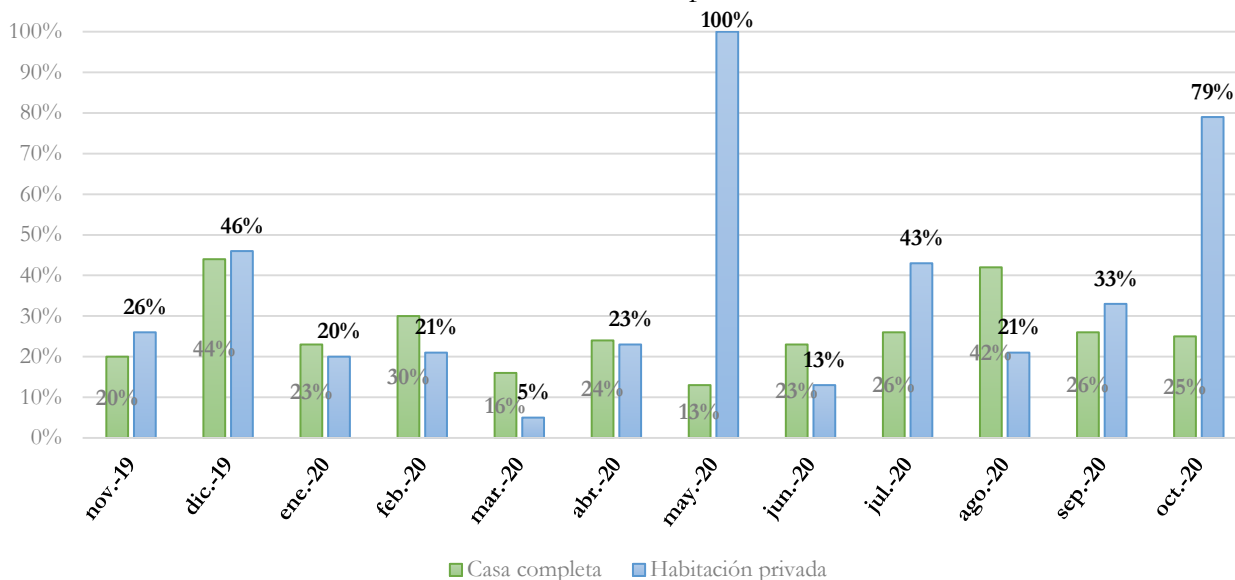


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda. Estacionalidad #31

El ranking de estacionalidad de Airdna puntuó la estacionalidad de Úbeda con un 52 sobre 100 en 2019. En 2020 ocupa el puesto #31, lo que indica que la estacionalidad ha aumentado. Los meses con un mayor grado de ocupación son diciembre de 2019 (44%) y agosto del pasado año (42%), teniendo en cuenta las casas completas. Aunque ha sido uno de los mercados con mayor oferta de habitaciones privadas, estas tienden a desaparecer. No obstante, logran alcanzar el 100% de la ocupación en mayo y el 79% en octubre.

Gráfico 46. Grado de ocupación de Úbeda

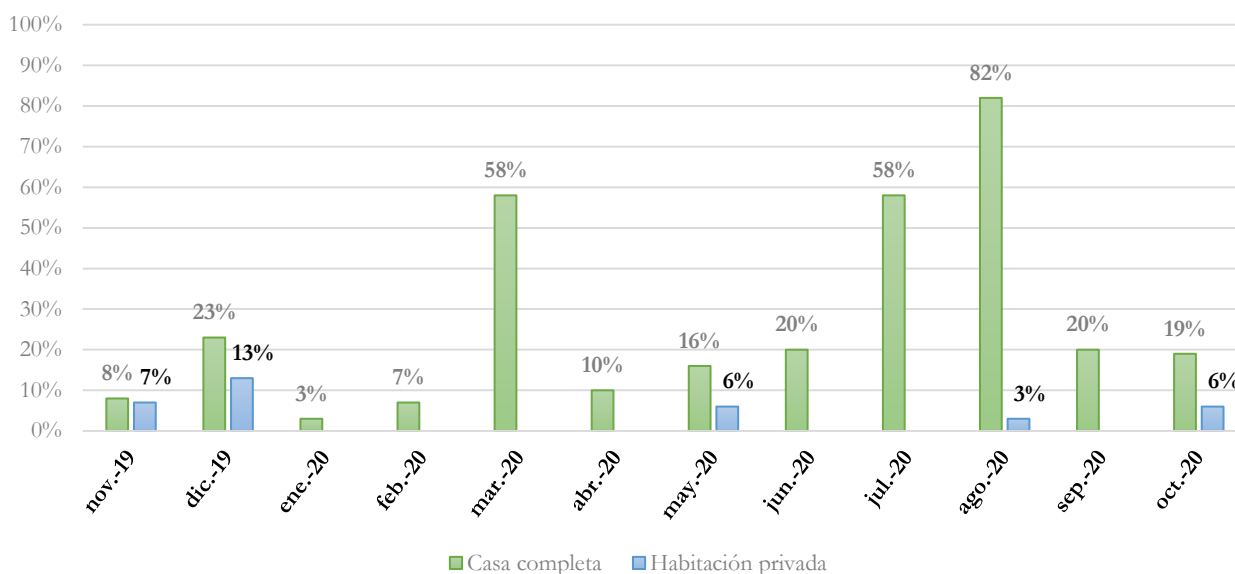


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo. Estacionalidad N/A

El mercado de Villacarrillo presenta una fuerte estacionalidad y una distribución muy irregular en el grado de ocupación. Los meses en los que la demanda es más elevada se sitúan en marzo (58%), julio (58%) y agosto (82%). La actividad en las habitaciones privadas es casi nula.

Gráfico 47. Grado de ocupación de Villacarrillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

The background features a large, stylized number '5' in white, centered on a blue field. Behind the '5' are several concentric, semi-transparent blue circles of varying shades, creating a layered, circular pattern. The overall design is modern and minimalist.

5

ANTELACIÓN DE LA RESERVA

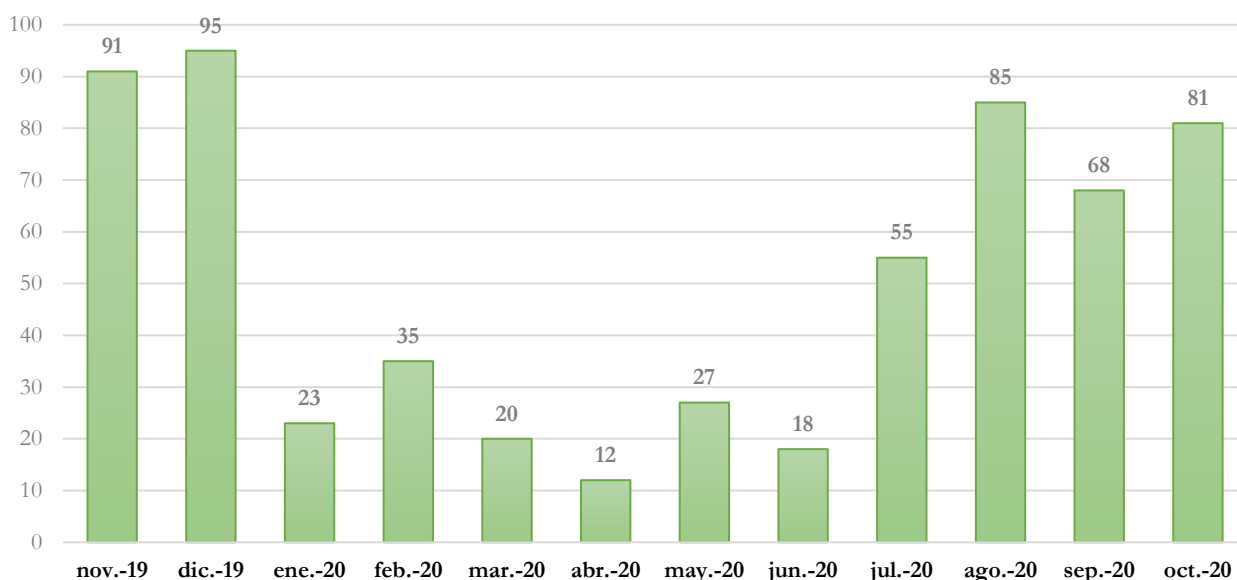
5. Antelación de la reserva

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.

Alcalá la Real

Durante el período analizado, en Alcalá la Real la antelación de la reserva más elevada es de 95 días para diciembre de 2019, seguido de noviembre de 2019. En 2020, agosto fue el mes con mayor antelación media a la hora de realizar las reservas con 85 días.

Gráfico 48. 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

La Tabla 1 muestra la distribución porcentual de las reservas en función de la antelación con la que se realizan para los meses de 2020 con mayor volumen de ocupación. A simple vista, el mayor porcentaje de éstas se realiza con más de 30 días de antelación en ambos meses.

Tabla 1. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Alcalá la Real

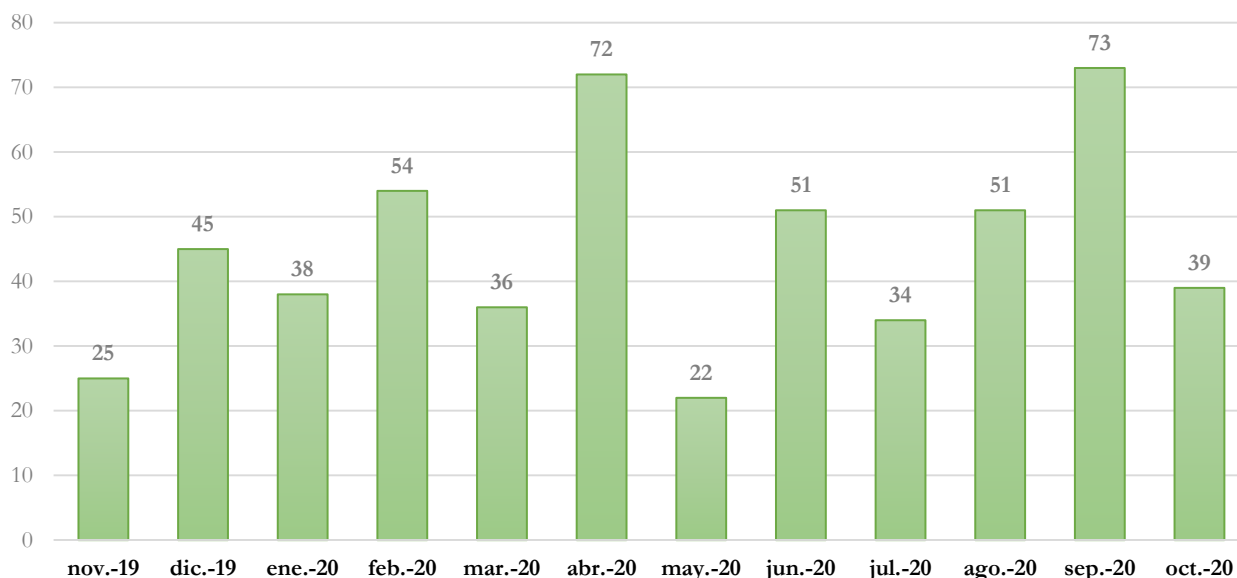
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	20%	42%
61-90 días	15%	19%
31-60 días	27%	13%
15-30 días	18%	9%
7-14 días	5%	4%
1-6 días	13%	12%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

La antelación de las reservas es más amplia en los meses de septiembre (73 días), abril (72 días) y febrero (54 días). El patrón de éstas es muy irregular y los meses con mayor grado de ocupación no son los que realmente poseen una mayor antelación como se aprecia en la Tabla 2.

Gráfico 49. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Baeza (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En este caso, los meses con mayor grado de ocupación no poseen una antelación excesiva si se compara con otros mercados. Por ejemplo, en mayo, el 75% de las reservas se realizaron entre 1 y 14 días antes de la entrada al alojamiento. Por otro lado, en agosto el 55% de las reservas se realizaron con más de 30 días de antelación (un 24% del total con más de 90 días de antelación).

Tabla 2. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Baeza

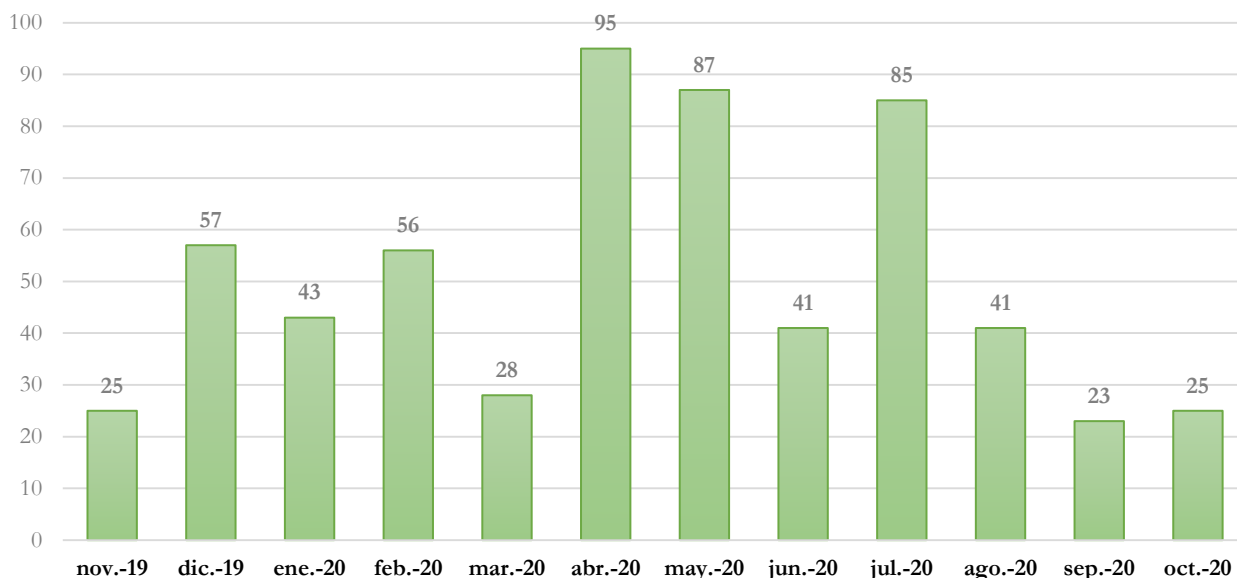
Antelación	Meses	
	Mayo	Agosto
Más de 90 días	6%	24%
61-90 días	6%	12%
31-60 días	13%	19%
15-30 días	-	7%
7-14 días	25%	8%
1-6 días	50%	30%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

Las reservas en Cazorla se realizan con más antelación para los meses de abril (95 días), mayo (87 días), julio (85 días) y diciembre de 2019 (57 días). Este 2020 no se corresponde con la tendencia existente en períodos anteriores en los que los meses de verano presentaban una antelación de las reservas más elevada.

Gráfico 50. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Cazorla (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Además, las reservas para estos meses se realizan en su mayoría con menos de 30 días de antelación, hecho que puede venir determinado por la incertidumbre que se vivió durante el pasado verano debido a las posibles restricciones que podían implantarse, lo que contribuye a que las personas decidan planificar sus viajes con menor antelación. En julio, un 29% de las reservas se registraron la semana previa a la llegada al alojamiento y, en agosto, un 24% de éstas.

Tabla 3. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Cazorla

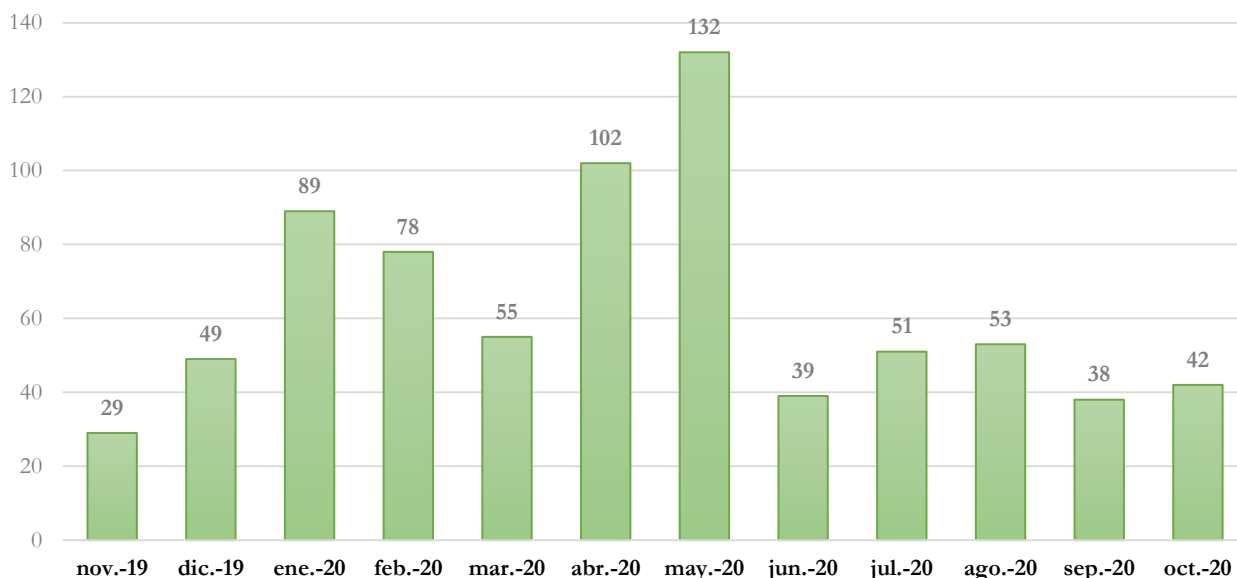
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	18%	9%
61-90 días	5%	8%
31-60 días	14%	20%
15-30 días	18%	22%
7-14 días	17%	17%
1-6 días	29%	24%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén

Puede afirmarse que 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 mayo son los que presentan una media más alta de antelación, de 102 y 132 días, respectivamente. Enero y febrero también presentan valores más elevados, con 89 y 78 días de antelación.

Gráfico 51. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en la ciudad de Jaén (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En la ciudad de Jaén, la distribución de la antelación de las reservas para los meses con mayor grado de ocupación parece ser más homogénea. En febrero, hay un 24% de las reservas realizadas con más de 90 días de antelación y, a su vez, un 29% en la semana previa a la entrada. En agosto, el 33% de las reservas se realizaron la semana previa, mientras que el 49% de éstas se efectuó con más de 30 días de antelación.

Tabla 4. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Jaén

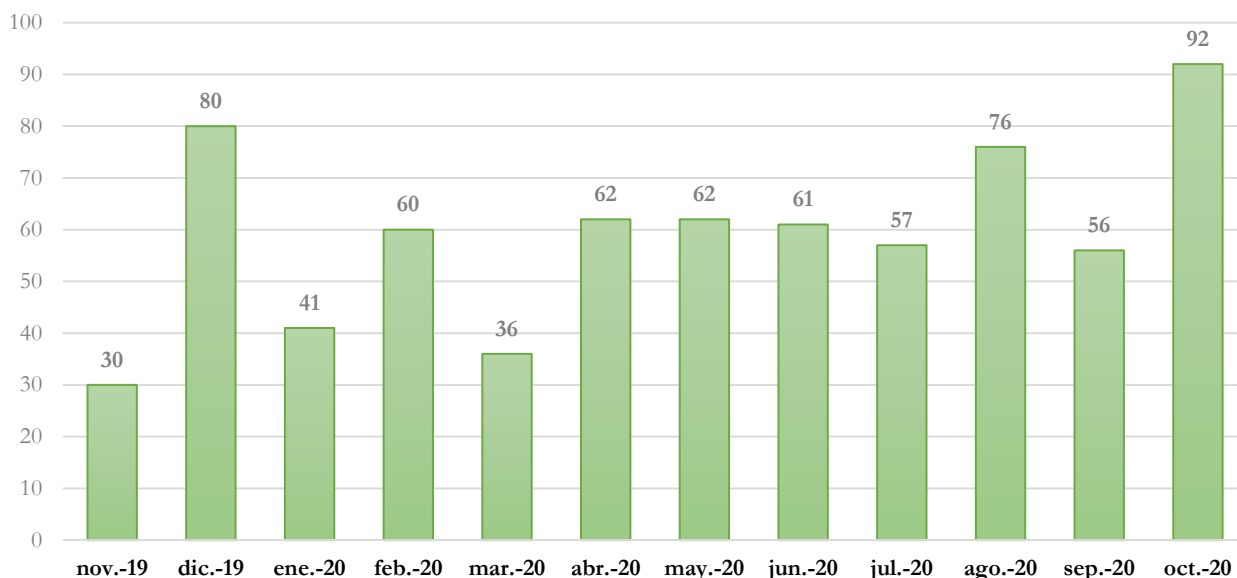
Antelación	Meses	
	Febrero	Agosto
Más de 90 días	24%	19%
61-90 días	5%	20%
31-60 días	13%	10%
15-30 días	18%	8%
7-14 días	12%	9%
1-6 días	29%	33%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

En el caso de La Iruela, la antelación de las reservas es muy homogénea, rondando los 60-70 días en más de siete meses de la serie temporal analizada. En este mercado, el mes con mayor antelación de reserva es octubre, con 92 días,

Gráfico 52. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en La Iruela (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En la Tabla 5 se observa que la reserva para los meses estivales se ha realizado con bastante antelación. En los informes mensuales presentados por el SIT-Jaén se aprecia que La Iruela ha sido uno de los mercados que ha irrumpido en las estadísticas y que su proximidad al Parque Natural de las Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas la convirtieron, junto a Cazorla, en uno de los municipios más demandados. En julio, el 56% de las reservas se realizó con más de 30 días de antelación y, en agosto, el 66%.

Tabla 5. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en La Iruela

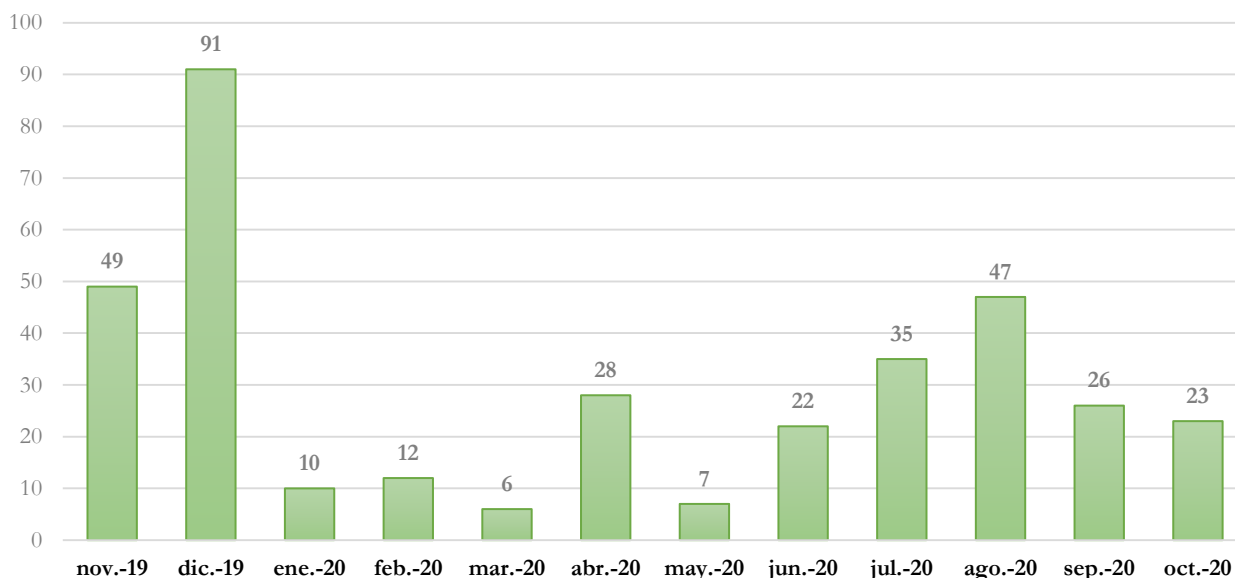
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	22%	38%
61-90 días	12%	14%
31-60 días	22%	14%
15-30 días	17%	10%
7-14 días	10%	7%
1-6 días	17%	16%

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 noviembre (49 días) y diciembre (91 días). Durante el resto de meses, la antelación de la reserva es muy baja si se compara con otros mercados. Destacan julio y agosto con 35 y 47 días de antelación, respectivamente.

Gráfico 53. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Pozo Alcón (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En cuanto a la distribución de la antelación de la reserva (Tabla 6), el 32% de las reservas realizadas para julio fue con entre 31 y 60 días de antelación y un 53% con, al menos, 30 días. Para agosto las reservas se realizan con mayor anticipación, con un 61% de éstas realizadas con más de un mes de antelación.

Tabla 6. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Pozo Alcón

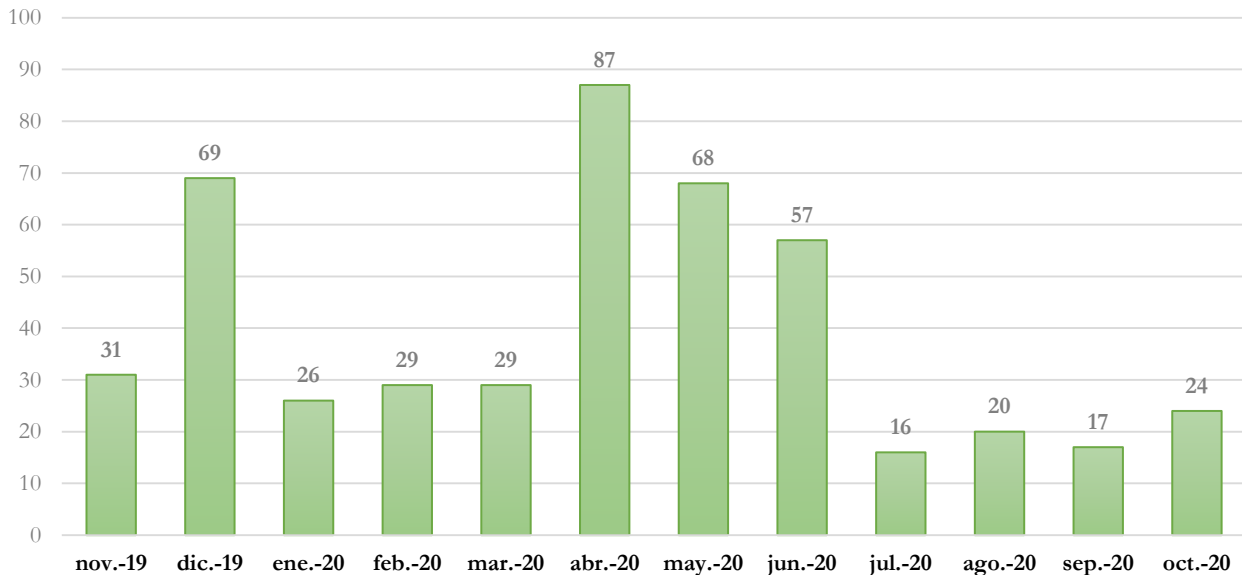
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	8%	13%
61-90 días	7%	19%
31-60 días	32%	29%
15-30 días	21%	9%
7-14 días	11%	5%
1-6 días	21%	24%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

La antelación de la reserva para los meses analizados en el mercado de Úbeda es bastante uniforme. Es destacable que, en el mes de agosto, uno de los cuáles presenta mayor grado de ocupación, las reservas se hayan realizado con menor antelación que en otros. Abril (87 días, mayo (68 días) y junio (57 días) son los meses de 2020 con mayor antelación en la reserva.

Gráfico 54. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Úbeda (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Como se ha indicado, febrero y agosto son los meses con mayor grado de ocupación de 2020. En este caso, las reservas realizadas para febrero fueron efectuadas con una antelación de entre 1 y 30 días (70%). La misma tendencia siguió el mes de agosto, para el cual la planificación del viaje no fue muy amplia y posee el 83% de las reservas realizadas con entre 1 y 30 días de antelación.

Tabla 7. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2020 en Úbeda

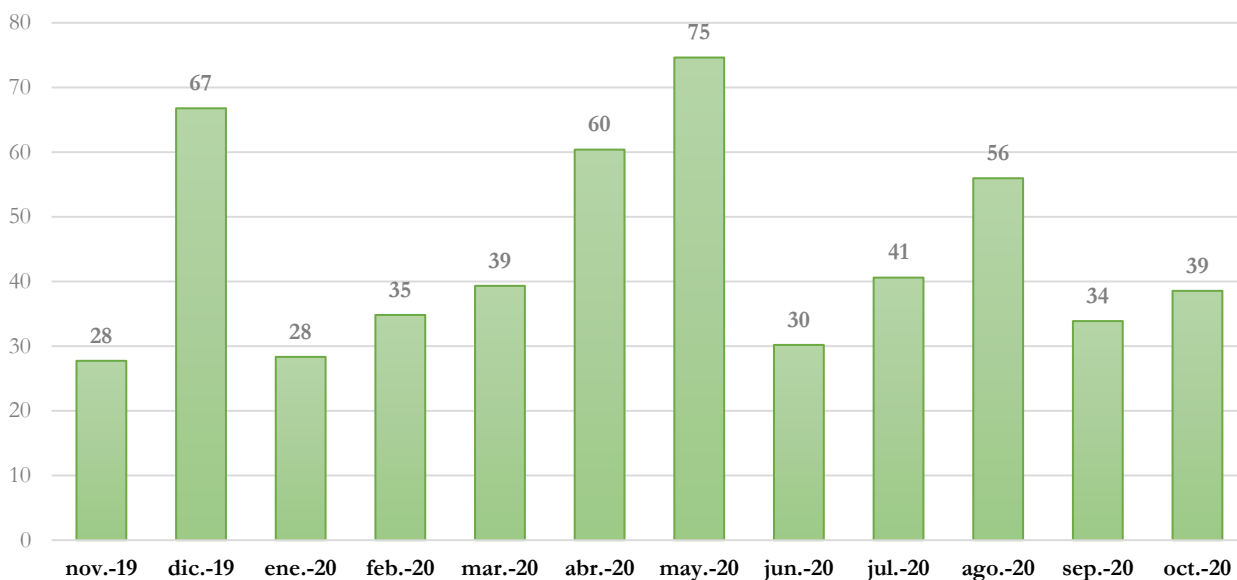
Antelación	Meses	
	Febrero	Agosto
Más de 90 días	8%	3%
61-90 días	4%	6%
31-60 días	19%	8%
15-30 días	20%	17%
7-14 días	21%	20%
1-6 días	29%	46%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

Finalmente, los resultados del gráfico 55 presentan la media total de los 23 mercados analizados en la provincia de Jaén. Como se puede comprobar, es mayo, con 75 días, el mes en el que se reserva con mayor antelación, seguido de diciembre de 2019 (67 días). En 2020 se ha roto la tendencia en la que agosto era el mes con una mayor antelación de las reservas. En 2019, fue dicho mes con 72 días.

Gráfico 55. 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

The background is a solid blue color. Overlaid on this are several concentric circles in a lighter shade of blue, creating a ripple effect. In the center of the image is a large, bold, white number '6'.

6

ADR Y RevPAR

6. 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 8, se aprecia la distribución anual del ADR en los 23 mercados analizados.

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 9, 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 2019 hasta octubre de 2020 para ambos casos, ADR y RevPAR.

En el caso del ADR, pueden apreciarse comportamientos muy diversos en los diferentes mercados. Por ejemplo, Andújar posee un ADR más elevado en diciembre de 2019 y agosto de 2020 (107€ y 108€, respectivamente), meses en los que la ocupación fue más elevada, mientras que la ciudad de Jaén es uno de los mercados con menor estacionalidad a lo largo de todo el año, por lo que no existe una gran variación en el ADR, con su mínimo en 60€ y su máximo en 66€, lo que indica que los precios que se están estableciendo no sufren grandes variaciones por esta carencia de estacionalidad. También puede verse que, en Castillo de Locubín, la tarifa media diaria que han pagado los huéspedes que se alojaron en casas completas desde diciembre de 2019 hasta mayo de 2020 era de unos 250€, dato que no acompaña a los niveles de ocupación presentados para dicho período. En la Tabla 8 puede verse el ADR que los diferentes mercados presentan en los meses del período 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, el ADR en Alcalá la Real es más elevado en los meses de junio y julio de 2020, aunque sus meses de mayor ocupación fueron julio y agosto. Al tratarse de un mercado con una fuerte estacionalidad, ocupando el puesto #10 de 100 en el ranking Airdna (1 alta estacionalidad – 100 baja estacionalidad), presenta amplias variaciones en la tarifa media diaria a lo largo del año, con un mínimo de 69€ en octubre de 2019 y un máximo de 140€ en junio de 2020.

El mercado de Baeza, cuyo ranking de estacionalidad estaba posicionado en el puesto #48 sobre 100, está caracterizado por poseer una distribución muy homogénea del grado de ocupación de los alojamientos. En este sentido, el ADR se comporta de manera similar, sin sufrir grandes variaciones a lo largo del período analizado, situándose su mínimo en mayo del pasado año (61€) y su máximo en octubre (73€).

El municipio de Cazorla, cuyo ranking de estacionalidad lo sitúa en el puesto #17, presenta una mayor actividad en de julio, agosto y septiembre, en los que se da un mayor grado de ocupación. Esto se refleja en su ADR, alcanzando su máxima en julio y agosto con 92€ y 95€, respectivamente. Por el contrario, y con un comportamiento curioso, los meses en los que el ADR es menor son junio y septiembre (70€). Su estacionalidad es más elevada que en 2019, aunque las diferencias entre los valores más bajos y más altos de ADR no son muy acusadas (95€-70€).

Jaén sigue siendo el mercado con menor estacionalidad de la provincia, ubicándose en el puesto #65 sobre 100 en el ranking generado por Airdna. No obstante, su estacionalidad es mayor que en 2019 según este ranking (en dicho año ocupaba el puesto #80). He aquí el porqué de la diferencia entre los meses con un ADR más bajo (60€ para diciembre de 2019 y junio y julio de 2020) y el mes con un ADR más elevado (66€ para abril) sea de 6€.

En cambio, La Iruela presenta una fuerte estacionalidad (puesto #10 de 100), siendo agosto el mes con mayor grado de ocupación y en el que se observa un ADR de 99€. En cambio, el comportamiento de la tarifa media diaria es algo irregular, siendo mayo un mes con una ocupación muy baja y que presenta un valor de 103€, su máxima. El valor mínimo se sitúa en marzo de 2020 (75€) y la diferencia entre el mayor y menor ADR es de 28€, muy similar al comportamiento analizado Cazorla que ocupa un puesto similar en el ranking.

Por último, Úbeda, con una estacionalidad más acentuada que en 2019, pasando del puesto #52 al #31 en el ranking de estacionalidad de Airdna, lo que indica una distribución menos homogénea de los visitantes, aunque existen meses en los que se puede reconocer un mayor grado de ocupación (agosto). El ADR más elevado se dan en abril (105€), al igual que en 2019, y no corresponde con uno de los meses con mayor ocupación. El más bajo ha sido en septiembre (71€).

Tabla 8. ADR por mercados de la provincia de Jaén

		11/19	12/19	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20	09/20	10/20
Alcalá la Real	Casa	69 €	80 €	80 €	80 €	80 €	95 €	73 €	140 €	116 €	97 €	80 €	109 €
	Habitación	52 €	62 €	65 €	55 €	66 €	57 €	55 €	69 €	62 €	75 €	70 €	74 €
Alcaudete	Casa	47 €	140 €	110 €	79 €	45 €	113 €	146 €	137 €	140 €	148 €	150 €	88 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andújar	Casa	91 €	107 €	98 €	92 €	90 €	90 €	92 €	80 €	108 €	94 €	84 €	85 €
	Habitación	22 €	-	-	-	-	-	22 €	22 €	-	22 €	-	30 €
Baeza	Casa	65 €	68 €	63 €	71 €	68 €	72 €	61 €	69 €	67 €	70 €	69 €	73 €
	Habitación	40 €	50 €	50 €	35 €	50 €	41 €	32 €	38 €	63 €	50 €	50 €	50 €
Beas de segura	Casa	74 €	75 €	79 €	82 €	76 €	82 €	76 €	120 €	75 €	135 €	170 €	178 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	241 €	249 €	250 €	250 €	250 €	250 €	250 €	178 €	148 €	141 €	141 €	75 €
	Habitación	-	35 €	34 €	-	103 €	-	103 €	74 €	30 €	38 €	30 €	-
Cazorla	Casa	76 €	80 €	74 €	77 €	74 €	82 €	85 €	70 €	92 €	95 €	70 €	77 €
	Habitación	45 €	50 €	47 €	45 €	45 €	50 €	45 €	45 €	50 €	50 €	45 €	45 €
Frailes	Casa	133 €	184 €	184 €	211 €	180 €	250 €	238 €	146 €	146 €	149 €	162 €	188 €
	Habitación	20 €	20 €	20 €	20 €	-	20 €	-	20 €	-	20 €	20 €	-
Hornos	Casa	82 €	80 €	82 €	77 €	99 €	80 €	76 €	90 €	75 €	79 €	80 €	80 €
	Habitación	50 €	50 €	51 €	50 €	65 €	65 €	-	58 €	55 €	58 €	57 €	50 €
Jaén	Casa	61 €	60 €	62 €	62 €	61 €	66 €	64 €	60 €	60 €	61 €	64 €	61 €
	Habitación	30 €	27 €	28 €	25 €	26 €	21 €	27 €	27 €	23 €	21 €	21 €	22 €
La Iruela	Casa	90 €	91 €	89 €	95 €	75 €	96 €	103 €	90 €	96 €	99 €	92 €	91 €
	Habitación	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €	63 €
Linares	Casa	67 €	79 €	62 €	79 €	65 €	85 €	78 €	68 €	61 €	61 €	66 €	82 €
	Habitación	29 €	24 €	24 €	22 €	17 €	23 €	28 €	-	-	25 €	27 €	-
Los Villares	Casa	-	-	-	-	-	-	-	360 €	360 €	360 €	360 €	225 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	54 €	240 €	174 €	95 €	95 €	95 €	217 €	167 €	167 €	141 €	290 €	60 €
	Habitación	32 €	29 €	-	27 €	27 €	27 €	-	30 €	30 €	28 €	30 €	-
Orcera	Casa	100 €	100 €	100 €	110 €	110 €	110 €	-	132 €	120 €	115 €	166 €	133 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	45 €	38 €	-	29 €	30 €	-	60 €	-	-	-	26 €	-
	Habitación	45 €	38 €	-	29 €	30 €	-	60 €	-	-	-	26 €	-
Pozo Alcón	Casa	120 €	125 €	120 €	119 €	115 €	123 €	124 €	117 €	117 €	112 €	110 €	115 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quesada	Casa	74 €	77 €	71 €	73 €	81 €	84 €	76 €	69 €	69 €	78 €	69 €	73 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	112 €	112 €	144 €	95 €	163 €	171 €	164 €	159 €	140 €	92 €	102 €	118 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	63 €	64 €	61 €	59 €	58 €	74 €	60 €	54 €	60 €	63 €	56 €	65 €
	Habitación	40 €	40 €	45 €	41 €	40 €	40 €	40 €	40 €	40 €	41 €	40 €	40 €
Torres	Casa	95 €	98 €	93 €	120 €	107 €	95 €	121 €	103 €	103 €	98 €	99 €	102 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	87 €	96 €	78 €	83 €	76 €	105 €	92 €	70 €	74 €	72 €	71 €	85 €
	Habitación	63 €	63 €	58 €	55 €	55 €	70 €	70 €	80 €	26 €	38 €	55 €	72 €
Villacarrillo	Casa	141 €	183 €	208 €	182 €	166 €	178 €	47 €	207 €	179 €	177 €	150 €	155 €
	Habitación	23 €	21 €	-	-	-	-	25 €	-	-	100 €	-	65 €

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Respecto al RevPAR, en general, puede apreciarse a simple vista que los meses que más rendimiento económico generan en todos los mercados son julio y agosto, resaltado en verde para cada uno de ellos. Por el contrario, el mes con menos rendimiento ha sido mayo. Podría decirse que marzo ha sido el segundo mes con menor rendimiento, aunque no ocurre de forma tan homogénea en todos los mercados. 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 julio y agosto, cuyo RevPAR es de 2.293 € y 2.397€, respectivamente, siendo los meses que mayor ocupación han presentado. Marzo y abril tienen un RevPAR más bajo, tan solo de 511€ y 301€, 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 (1.212€). En el lado opuesto, marzo y mayo presentan los valores más bajos, 307€ y 237€, respectivamente, como ya indicó que ocurre de forma generalizada. Teniendo en cuenta el grado de ocupación analizado anteriormente, el RevPAR sigue la tendencia de éste.

En Cazorla, agosto (1.634€) es el mes con el RevPAR más alto y la diferencia con mayo (372€) es de 1.262€. Esta variación tan acentuada pone de manifiesto la elevada estacionalidad que se da en este mercado que, durante 2020, se ha acentuado en comparación con 2019.

El mercado de la ciudad de Jaén alcanza la mayor rentabilidad en febrero (1.039€) y agosto (1.124€) y, a diferencia de otros municipios, su mínimo no se sitúa en mayo, sino en octubre (603€). Pese a no presentar una estacionalidad tan acentuada, hecho visible en la diferencia entre el valor máximo y mínimo (521€), su comportamiento es similar al resto de mercados.

En La Iruela sigue manteniendo una de las mayores variaciones en el RevPAR. Mientras que agosto tiene un RevPAR de 2.102 €, enero y mayo marcan sus mínimos en 356€, siendo la diferencia de 1.746€. Se trata de un mercado puramente estival, sumando entre julio, agosto y septiembre 4.721€.

El último mercado que se analiza es Úbeda, en el que el comportamiento analizado es, en parte, diferente al resto. En el período analizado, diciembre de 2019 es el mes con un RevPAR más elevado (1.345€), seguido de febrero de 2020 (843€). Por tanto, es el único municipio que se desvirtúa, en parte de la temporada de verano. Los meses con menor RevPAR son mayo (312€) y junio (357€). Como puede apreciarse en [el informe presentado el año anterior](#), febrero era uno de los meses más bajos (303€), por lo que la pasada celebración del I Congreso Internacional de Turismo de Interior puede ser uno de los factores que hayan condicionado el comportamiento de este mercado.

En definitiva, hay una tendencia muy similar en los 23 mercados para la modalidad de casas completas, modalidad que supone la mayor parte de la oferta como se ha podido ver en este informe. La temporada estival corresponde con el punto del año en el que más ingresos se generan en los municipios de la provincia de Jaén para los propietarios de alojamientos en plataformas de economía colaborativa.

Tabla 9. RevPAR de los mercados de la provincia de Jaén

		11/19	12/19	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20	09/20	10/20
Alcalá la Real	Casa	738 €	1.311 €	531 €	591 €	511 €	301 €	549 €	943 €	2.293 €	2.397 €	897 €	693 €
	Habitación	504 €	667 €	418 €	211 €	150 €	275 €	398 €	173 €	827 €	384 €	211 €	197 €
Alcaudete	Casa	82 €	152 €	65 €	100 €	107 €	666 €	614 €	692 €	2.103 €	4.235 €	810 €	175 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andújar	Casa	784 €	1.297 €	1.027 €	866 €	641 €	704 €	555 €	680 €	663 €	1.372 €	947 €	864 €
	Habitación	22 €	-	-	-	-	-	11 €	148 €	-	44 €	-	171 €
Baeza	Casa	617 €	935 €	403 €	666 €	307 €	451 €	237 €	361 €	640 €	1.212 €	607 €	541 €
	Habitación	224 €	443 €	294 €	258 €	219 €	385 €	88 €	76 €	131 €	483 €	530 €	542 €
Beas de Segura	Casa	479 €	659 €	547 €	504 €	615 €	1.200 €	319 €	529 €	1.129 €	2.425 €	1.022 €	740 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	1.129 €	1.019 €	214 €	303 €	216 €	634 €	184 €	659 €	1.837 €	3.018 €	1.357 €	422 €
	Habitación	-	385 €	170 €	-	1.082 €	-	464 €	564 €	170 €	405 €	95 €	-
Cazorla	Casa	600 €	855 €	493 €	653 €	476 €	703 €	372 €	506 €	952 €	1.634 €	1.021 €	721 €
	Habitación	346 €	374 €	194 €	257 €	261 €	113 €	50 €	240 €	614 €	932 €	530 €	353 €
Frailes	Casa	611 €	1.474 €	312 €	839 €	392 €	900 €	894 €	1.518 €	4.445 €	5.272 €	1.197 €	519 €
	Habitación	60 €	140 €	300 €	120 €	-	280 €	-	80 €	-	40 €	100 €	-
Hornos	Casa	810 €	1.370 €	554 €	796 €	402 €	965 €	511 €	479 €	1.313 €	1.598 €	718 €	915 €
	Habitación	150 €	400 €	255 €	800 €	130 €	585 €	-	330 €	684 €	1.594 €	525 €	735 €
Jaén	Casa	854 €	918 €	967 €	1.039 €	847 €	774 €	775 €	638 €	901 €	1.124 €	697 €	603 €
	Habitación	237 €	300 €	277 €	270 €	175 €	141 €	82 €	153 €	177 €	139 €	194 €	241 €
La Iruela	Casa	466 €	734 €	356 €	682 €	463 €	643 €	356 €	701 €	1.567 €	2.102 €	1.052 €	794 €
	Habitación	189 €	441 €	1.701 €	1.827 €	1.197 €	882 €	378 €	1.512 €	252 €	945 €	819 €	1.071 €
Linares	Casa	474 €	660 €	401 €	487 €	598 €	439 €	160 €	319 €	677 €	1.075 €	658 €	254 €
	Habitación	348 €	246 €	447 €	136 €	126 €	353 €	294 €	-	-	50 €	85 €	-
Los Villares	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	214 €	532 €	250 €	32 €	32 €	32 €	217 €	767 €	3.333 €	2.441 €	387 €	107 €
	Habitación	41 €	317 €	-	45 €	117 €	36 €	-	60 €	110 €	86 €	20 €	-
Orcera	Casa	507 €	1.017 €	541 €	373 €	321 €	337 €	-	786 €	3.063 €	2.211 €	628 €	713 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	42 €	127 €	-	98 €	20 €	-	15 €	-	-	-	44 €	-
	Habitación	31 €	193 €	51 €	160 €	278 €	397 €	-	633 €	707 €	840 €	216 €	16 €
Pozo Alcón	Casa	804 €	1.188 €	364 €	544 €	479 €	829 €	545 €	803 €	2.517 €	2.556 €	1.112 €	776 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quesada	Casa	715 €	730 €	609 €	666 €	794 €	322 €	184 €	919 €	1.559 €	2.550 €	984 €	793 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	834 €	1.024 €	609 €	525 €	1.590 €	1.429 €	1.037 €	1.377 €	1.364 €	1.876 €	1.139 €	1.036 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	359 €	630 €	379 €	486 €	444 €	381 €	161 €	373 €	849 €	1.255 €	645 €	657 €
	Habitación	99 €	180 €	45 €	204 €	392 €	480 €	340 €	60 €	120 €	455 €	80 €	2.440 €
Torres	Casa	444 €	521 €	192 €	284 €	214 €	454 €	360 €	981 €	2.068 €	2.082 €	810 €	410 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	595 €	1.345 €	617 €	843 €	406 €	493 €	312 €	357 €	465 €	799 €	448 €	621 €
	Habitación	885 €	1.034 €	335 €	348 €	70 €	501 €	452 €	220 €	236 €	563 €	301 €	595 €
Villacarrillo	Casa	501 €	1.111 €	115 €	872 €	1.138 €	408 €	149 €	1.679 €	2.394 €	2.976 €	1.009 €	792 €
	Habitación	45 €	84 €	-	-	-	-	49 €	-	-	100 €	-	131 €

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

7

MEDIA DEL RevPAR DE FIN DE SEMANA EN LOS
PRINCIPALES MERCADOS

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

El RevPAR que se muestra en la Tabla 10 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, no se sigue esta tendencia y los fines de semana presentan un comportamiento diferente a lo que puede verse en la media mensual analizada en la tabla anterior.

En Alcalá la Real, los fines de semana del mes de mayo 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, mayo es el mes con más peso (174€), mes que, por el contrario, no es de los más rentables si se analizan todos sus días.

En Baeza también hay cambios al analizar el RevPAR de fin de semana. En este caso, agosto es el mes cuyos fines de semana tienen más ingresos por alojamiento al día (78€) y enero el mes con menos ingresos (34€). Por tanto, la actividad es más fluida durante los fines de semana del mes que mayores valores presenta en el resto de mercados de la provincia.

El mercado de Cazorla sigue teniendo mayor rentabilidad durante los fines de semana de julio (58€), agosto (73€) y septiembre (66€). De la misma manera su menor rentabilidad se sitúa en enero (40€) y junio (42€).

La ciudad de Jaén rompe con la tendencia de su RevPAR mensual y esto conlleva a deducir que hay meses que, pese a que presenten bajos valores en la Tabla 9, si poseen una mayor actividad durante los fines de semana y viceversa. Véase el caso de agosto, siendo el mes puntero en la media mensual, en este caso ha dejado de ser el mes con valores más elevados (56€).

El análisis de La Iruela es muy similar al del RevPAR mensual. Junio (78€), Agosto (100€) y septiembre (76€) son los meses con más ingresos. Su valor mínimo también se sitúa en enero (37€), aunque en este caso no está acompañado de mayo, indicador de una mayor actividad durante los fines de semana de dicho mes.

Por último, Úbeda sigue manteniendo su máxima en diciembre de 2019 (75€) y el comportamiento de la media de los fines de semana es muy similar a la media mensual, por lo que se deduce que su principal actividad se centra durante estos días.

Tabla 10. Media del RevPAR de fin de semana por meses en casas completas

	11/19	12/19	01/20	02/20	03/20	04/20	05/20	06/20	07/20	08/20	09/20	10/20
Alcalá la Real	116 €	150 €	68 €	115 €	91 €	90 €	174 €	115 €	148 €	144 €	117 €	109 €
Baeza	56 €	63 €	34 €	51 €	36 €	72 €	62 €	64 €	59 €	78 €	59 €	48 €
Cazorla	50 €	55 €	40 €	58 €	49 €	51 €	45 €	42 €	58 €	73 €	66 €	54 €
Jaén	40 €	53 €	56 €	62 €	51 €	60 €	56 €	41 €	49 €	56 €	50 €	46 €
La Iruela	61 €	53 €	37 €	56 €	51 €	55 €	62 €	66 €	78 €	100 €	76 €	64 €
Úbeda	40 €	75 €	39 €	58 €	34 €	51 €	37 €	31 €	39 €	55 €	44 €	45 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



REPUTACION DE LOS ALOJAMIENTOS EN LAS
PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA

8. 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 11 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 y que las variaciones en comparación con 2019 apenas son significativas, por lo que sigue manteniéndose unos estándares de calidad en los establecimientos ofertados en plataformas de economía colaborativa.

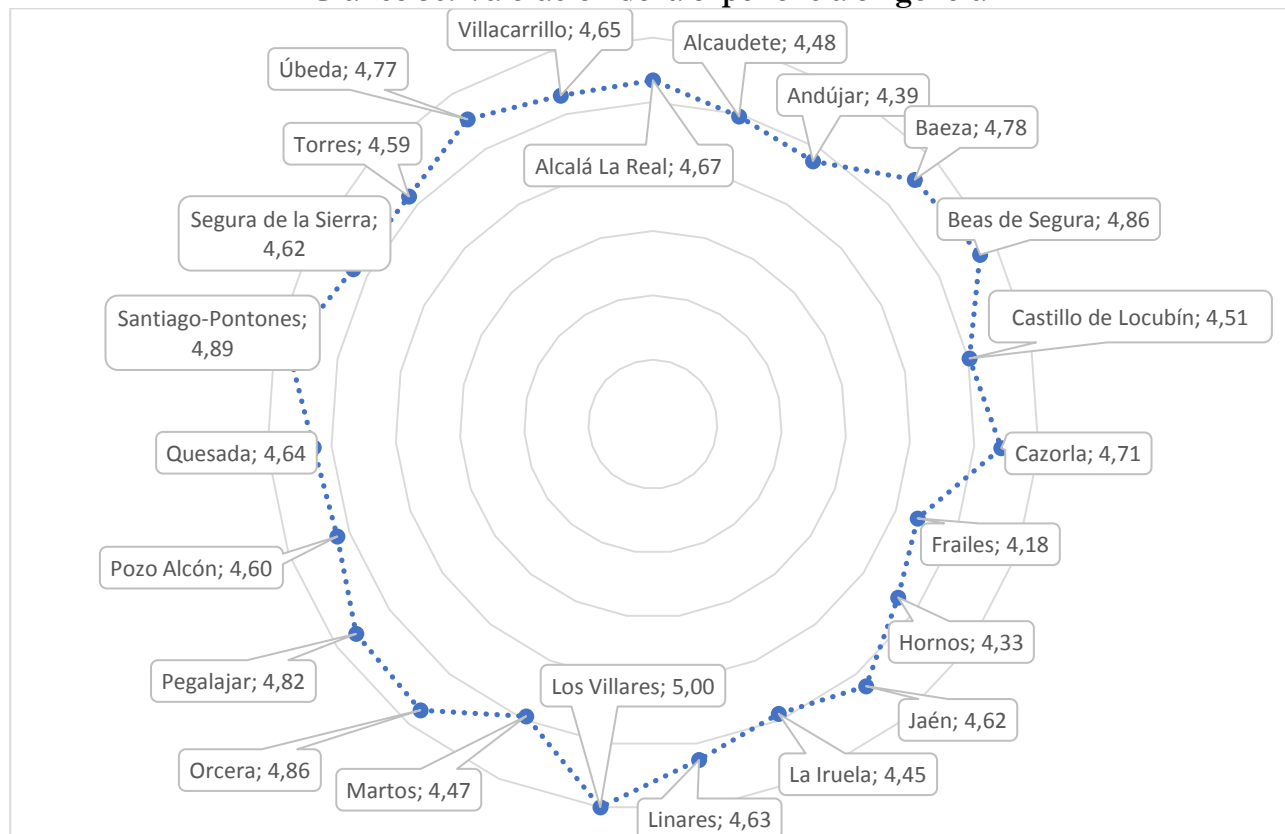
Tabla 11. Valoración de los diferentes aspectos de los alojamientos por los usuarios de Airbnb

	Veracidad		Calidad		Localización		Comunicación		Limpieza		Llegada	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
<i>Alcalá La Real</i>	4,90	4,82	4,76	4,65	4,62	4,69	4,93	4,89	4,71	4,66	4,94	4,84
<i>Alcaudete</i>	4,33	4,50	4,58	4,50	4,42	4,60	4,75	4,70	4,67	4,40	5,00	4,80
<i>Andújar</i>	4,86	4,88	4,75	4,62	4,84	4,75	4,93	4,91	4,93	4,88	4,93	4,84
<i>Baeza</i>	4,85	4,91	4,64	4,76	4,74	4,81	4,85	4,90	4,74	4,87	4,89	4,95
<i>Beas de Segura</i>	4,72	4,94	4,56	4,75	4,83	4,88	4,89	5,00	4,67	4,81	4,72	4,94
<i>Castillo de Locubín</i>	4,73	4,71	4,32	4,33	4,45	4,71	4,86	4,79	4,41	4,33	4,77	4,88
<i>Cazorla</i>	4,83	4,78	4,70	4,70	4,80	4,79	4,87	4,87	4,84	4,82	4,86	4,89
<i>Frailes</i>	4,79	4,92	4,71	4,67	4,57	4,67	4,93	5,00	4,79	4,92	4,86	5,00
<i>Hornos</i>	4,81	4,79	4,61	4,44	4,72	4,88	4,97	4,88	4,67	4,12	4,89	5,00
<i>Jaén</i>	4,75	4,85	4,63	4,74	4,71	4,76	4,85	4,84	4,64	4,76	4,79	4,85
<i>La Iruela</i>	4,70	4,68	4,44	4,48	4,73	4,76	4,81	4,83	4,71	4,67	4,82	4,79
<i>Linares</i>	4,82	4,77	4,43	4,68	4,86	4,86	4,93	4,91	4,54	4,82	4,93	4,95
<i>Los Villares</i>	5,00	5,00	4,50	5,00	4,17	5,00	5,00	5,00	4,83	5,00	4,83	5,00
<i>Martos</i>	4,20	4,70	4,30	4,60	4,15	4,50	4,45	4,80	4,40	4,70	4,25	4,70
<i>Orçera</i>	4,94	4,93	4,75	4,71	4,81	4,71	4,88	5,00	4,75	4,64	5,00	5,00
<i>Pegalajar</i>	4,62	4,83	4,62	5,00	4,75	4,67	5,00	5,00	4,50	5,00	5,00	5,00
<i>Pozo Alcón</i>	4,95	4,96	4,83	4,85	4,80	4,85	4,91	4,94	4,98	4,96	4,81	4,82
<i>Quesada</i>	4,72	4,87	4,53	4,61	4,75	4,84	4,78	4,95	4,67	4,66	4,78	4,92
<i>Santiago-Pontones</i>	4,86	5,00	4,73	4,94	4,73	4,89	4,91	5,00	4,91	4,89	4,91	4,94
<i>Segura de la Sierra</i>	4,86	4,79	4,73	4,65	4,86	4,85	4,91	4,83	4,82	4,75	4,93	4,92
<i>Torres</i>	4,82	4,86	4,68	4,55	4,73	4,82	4,95	4,91	4,64	4,23	4,95	4,95
<i>Úbeda</i>	4,88	4,93	4,78	4,78	4,92	4,95	4,92	4,94	4,91	4,91	4,91	4,94
<i>Villacarrillo</i>	4,89	4,83	4,35	4,46	4,45	4,50	4,94	4,96	4,50	4,54	4,50	4,58

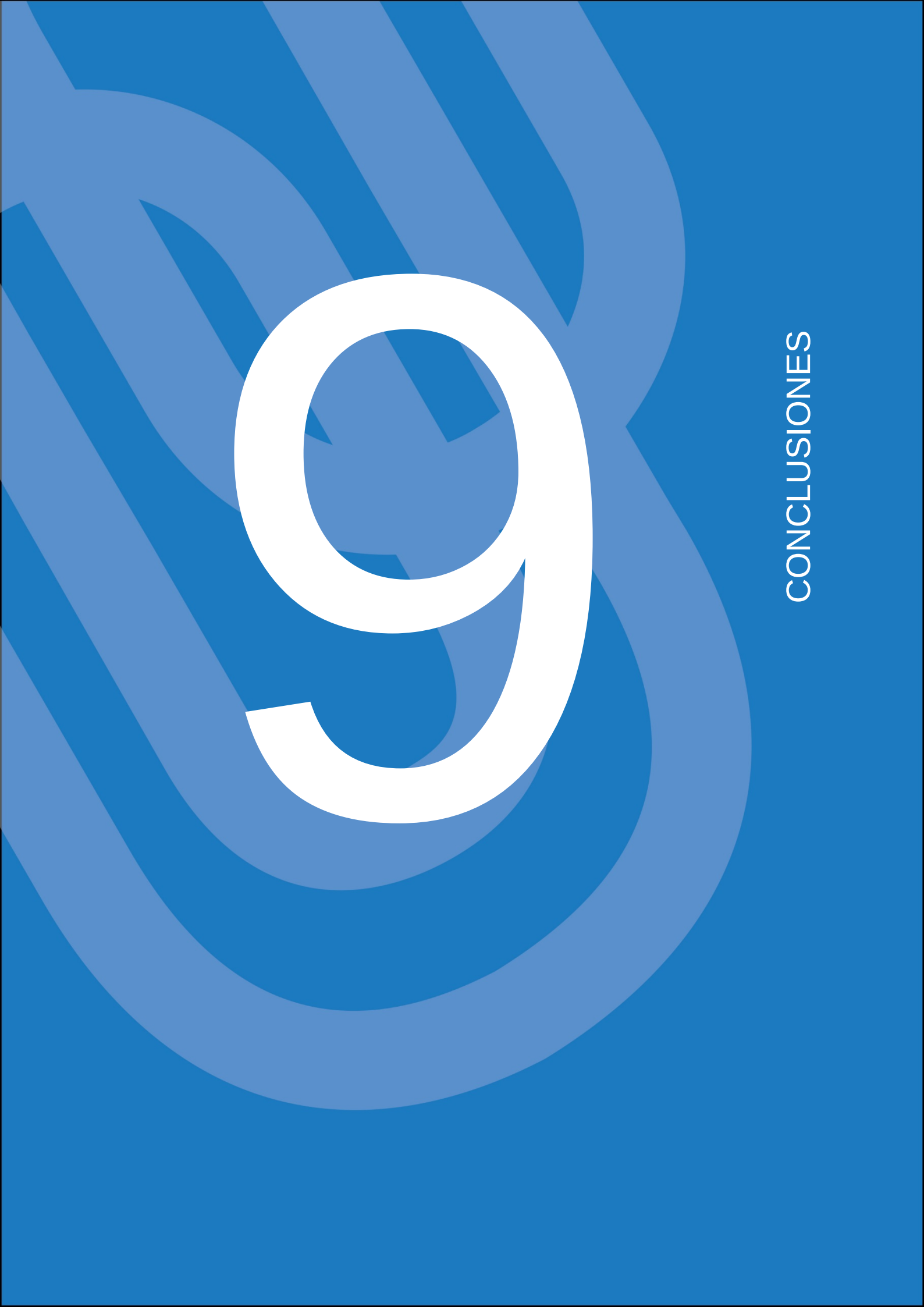
Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Finalmente, con respecto a la valoración de la experiencia en general, de entre los 23 mercados analizados, ninguno de éstos baja de una media de 4, siendo Frailes con un 4,18, Hornos con un 4,33 y Andújar con un 4,39 los que presentan una menor nota. El resto superan dicha nota y hay que destacar que las valoraciones más altas son Santiago-Pontones con un 4,89, y Orcera y Beas de Segura con un 4,86, ambos (Gráfico 56). Esta valoración es única y exclusivamente dada a la experiencia con el alojamiento en el que los visitantes se han hospedado.

Gráfico 56. Valoración de la experiencia en general



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

The background is a solid blue color. Overlaid on this are several concentric circles in various shades of blue, creating a ripple effect. In the center of the image is a large, white, stylized number '9'.

9

CONCLUSIONES

9. Conclusiones

El mercado del alojamiento en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén que, tras haber alcanzado una estabilidad de su oferta disponible en los 23 mercados analizados, se mantenido estable en 2020 en la modalidad de casas completas. Como se aprecia, la pandemia no ha supuesto el cese de esta oferta que ha seguido ofertándose en las plataformas de economía colaborativa. A fecha de 1 de diciembre de 2020, estos municipios contaban con un total de 645 casas completas, 12 más que en 2019 y 60 habitaciones privadas, 28 menos que en 2019. 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 ha de analizarse con cautela este tipo de alojamiento. Depende tanto del número de alojamientos activos a lo largo de un mes y los cuáles suelen presentar variaciones, como del número de huéspedes alojados durante el período analizado. Es más fácil que, como ocurre en algún municipio, como Los Villares, se logre alcanzar el 95% de ocupación en agosto (1 casa completa), que en una ciudad como Jaén (71 casas completas) y/o Cazorla (103 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. El interés que han mostrado los turistas en desplazarse a destinos de naturaleza debido al auge que ha tenido el turismo de interior, resultado de las medidas restrictivas de movilidad internacional, ha supuesto que, en el caso de Cazorla, se ofertasen 104 casas de media en la temporada estival, superando ampliamente su media mensual ofertada en 2019 de 72.

Por otro lado, cabe destacar que la afluencia más errática de visitantes ha supuesto el cese de la publicación del número de visitantes y procedencia por modalidad de alojamiento preferida. Una de las principales causas es que casi la totalidad de los huéspedes son nacionales, por lo que el impacto de las llegadas internacionales no era representativo.

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 75 días y corresponde a mayo de 2020, seguido de diciembre de 2019 (67 días). En el lado opuesto se encuentran noviembre de 2019 y enero de 2020 (28 días). El comportamiento de las personas que reservan no sigue un patrón común, aspecto que se ha podido ver en la distribución de la antelación de la reserva para los meses con mayor grado de ocupación. Por ejemplo, en La Iruela más del 50% de las reservas para julio se realizaron con una anticipación de más de 30 días y el 38% para agosto tres meses antes de la visita. En cambio, en Cazorla para los mismos meses, más del 50% de los huéspedes concretaban su estancia con menos de 30 días de antelación.

En cuanto a la tarifa media diaria (ADR), los mercados analizados muestran variaciones significativas en su comportamiento durante los 12 meses analizados. Esto es característico de mercados con una estacionalidad acentuada, aunque no puede generalizarse a los 23 mercados, siendo el caso de la ciudad de Jaén que presenta un ADR máximo de 66€, mientras que su mínimo se sitúa en los 60€.

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, aunque Úbeda es el municipio que no ha atendido a este comportamiento si se observa la modalidad casas completas. Por otro lado, las valoraciones que reciben los alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén son muy positiva, superando todos y cada uno de los aspectos valorados por los huéspedes el 4 sobre 5 de media.

En definitiva, la provincia de Jaén parece haber alcanzado unos valores máximos de oferta de alojamiento en las plataformas de economía colaborativa. Como ya se preveía, en 2020 se esperaba alcanzar este pico y, sorprendentemente, no ha sido dañado por la COVID-19. No obstante, aún queda

por ver si mercados como Cazorla o La Iruela pueden dar más de sí, ya que, como se ha visto, Cazorla despuntó hasta lograr una oferta de 103 y 104 casas completas en julio y agosto. A priori, los precios que los turistas pagan por este tipo de alojamiento siguen sin apenas presentar variaciones con los del sector hotelero, cuando se trata de hospedarse en casas completas. Por otro lado, aunque resulte más barato alojarse en habitaciones privadas, éstas tienden a desaparecer en la provincia, lo que ya venía prediciéndose desde hace más de un año.

Como se comentó en el informe anterior, 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, haciendo frente a unos costes fijos de una forma que los alojamientos tradicionales no pueden. En la actualidad, debido a la situación en la que nos encontramos haciendo frente a una pandemia a nivel mundial y en la que la apuesta por el turismo de interior es un hecho, la modalidad de casas completas para alquilar posee un mayor atractivo al no compartir ninguna estancia con otros viajeros. Por otro lado, 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. Airbnb obliga a los oferentes de alojamiento a cumplir con la normativa andaluza, además de cumplir con sus propios estándares de calidad, viéndose reflejado este hecho en las valoraciones muy positivas que dejan los visitantes a la provincia de Jaén.

Finalmente, y aunque en este pasado 2020 los datos correspondientes a las llegadas no han sido publicados, es posible afirmar que este tipo de alojamientos ha mostrado mayor resiliencia al impacto causado por una pandemia mundial. Sus niveles de oferta se han mantenido estables y todo apunta a que su actividad seguirá en funcionamiento con relativa normalidad una vez se haya superado la COVID-19. Es más, no es arriesgado afirmar que hay turistas que opten por alojarse en espacios que, como se acaba de mencionar, no tendrán que compartir con huéspedes ajenos a su entorno más cercano.



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: jjpulido@ujaen.es

Web: www.sit-jaen.com