

ANÁLISIS DEL ALOJAMIENTO EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA DE LA PROVINCIA DE JAÉN 2021

Elaboración y redacción:



Patrocina:



Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2021

Director: Juan Ignacio Pulido Fernández

Equipo de redacción:

Isabel Carrillo Hidalgo

Jairo Casado Montilla

José Luis Durán Román

Juan Ignacio Pulido Fernández

Cómo citar:

Pulido, J.I. (dir.) (2022): *Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2021*. 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.....	53
9. Conclusiones.....	57

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 a si se encontraban 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 éste deberá aparecer en cualquier campaña de publicidad en la que se incluya a dicho alojamiento.

Como ya se indicó en 2020, la pandemia no se plasma en los resultados obtenidos del análisis del mercado de alojamientos en plataformas de economía colaborativa y, además, hay que matizar que el turismo no es la única finalidad de los huéspedes que optan por este tipo de alojamientos. Por otro lado, aunque en el informe anterior se apuntó a una estabilización de la oferta, de nuevo empieza a verse un aumento en ésta, incluso en los mercados más desarrollados y, sobre todo, en los municipios emplazados en entornos rurales y de naturaleza.

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 se van a mostrar a continuación están enmarcados en una serie temporal que va desde 2019 hasta 2021. Se presentarán de forma mensual, trimestral o anual, en función del volumen de información recabada.

A large, white, stylized number '3' is centered on the page. The background is a solid blue color with several concentric, wavy lines in a lighter shade of blue, creating a dynamic, swirling effect around the central number.

3

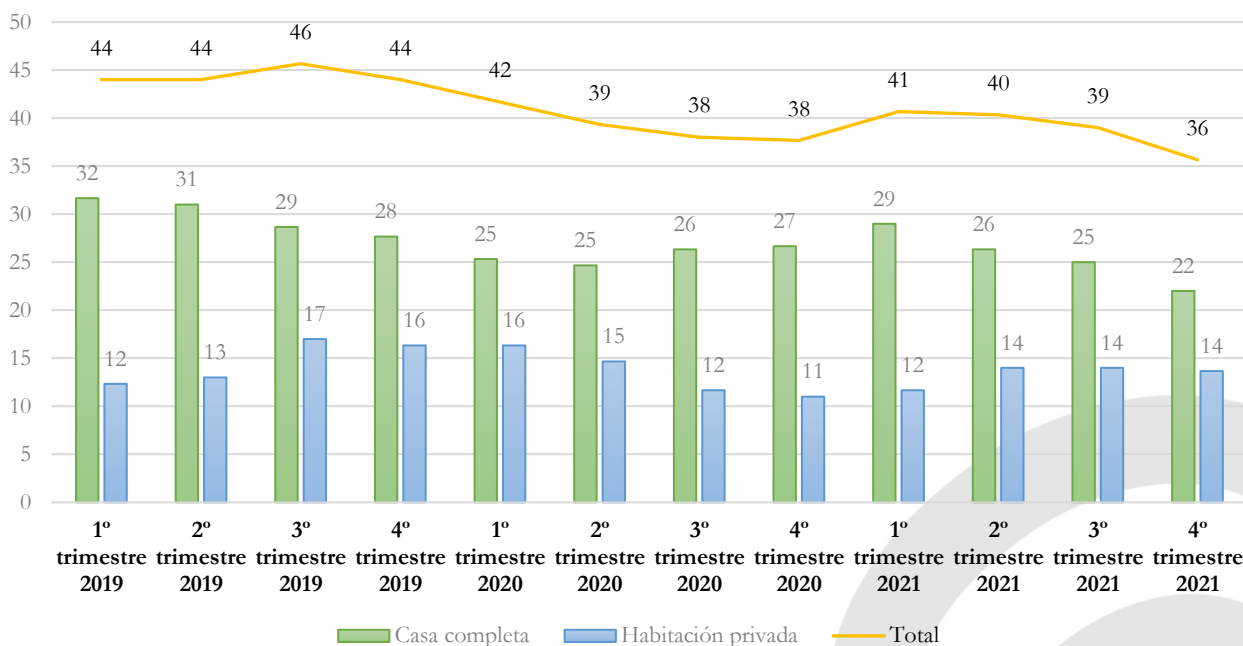
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS DE LA
PROVINCIA DE JAÉN

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

De manera introductoria al análisis de la oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa, hay que volver a incidir en 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 y Alcalá la Real. Las variaciones recogidas son irregulares y no todos los mercados presentan una tendencia similar, lo que convierte el análisis de este tipo de alojamientos en algo impredecible, en el que no se reconocen los efectos de la COVID-19 en la oferta, la cual ha de ser dada de baja de las plataformas como ya se ha indicado. A continuación, se muestra la serie temporal de cada uno de los 23 mercados desde el primer trimestre de 2019 hasta el cuarto trimestre de 2021.

Alcalá La Real: La oferta de alojamiento que presenta Alcalá la Real alcanzó su máximo en el tercer trimestre de 2019, apoyada por un aumento de las habitaciones privadas. A partir de ahí, durante 2020 se dio una leve disminución en las casas completas y habitaciones privadas activas en la plataforma. El último trimestre de 2021 muestra valores mínimos en la serie analizada para las casas completas.

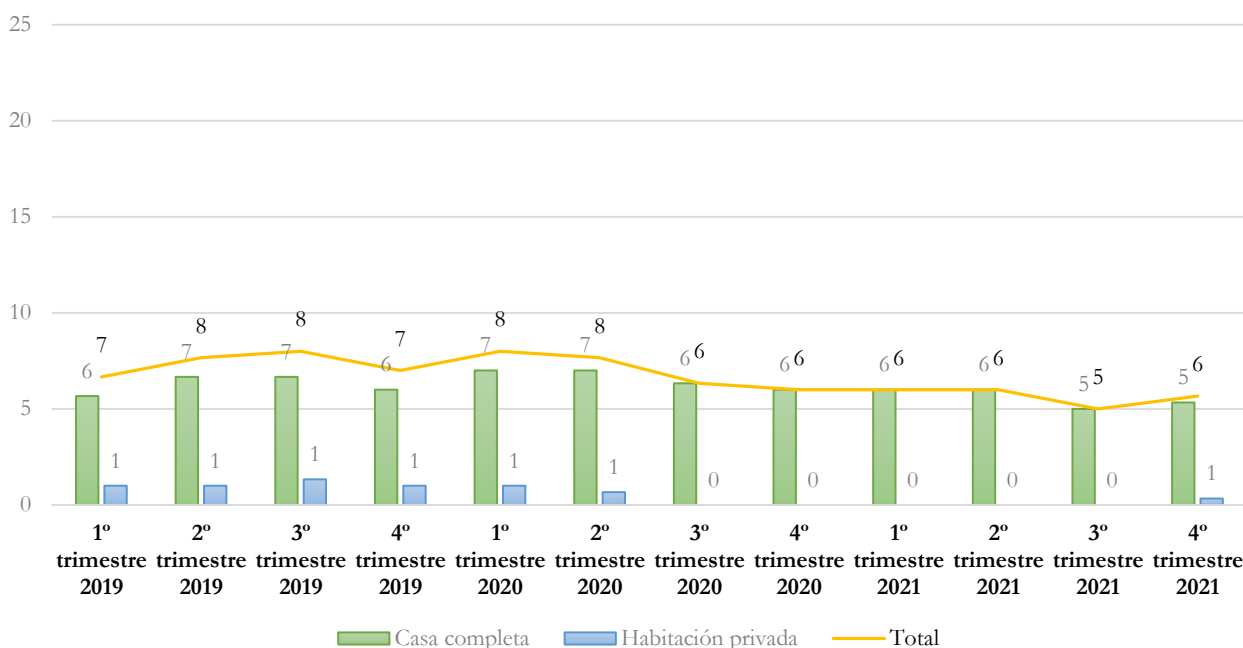
Gráfico 1. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete: La oferta de Alcaudete de este tipo de alojamiento es muy escasa y, en 2021, se encuentra ya en valores mínimos para la obtención de información. Pese a la situación provocada por la COVID-19, esta oferta de alojamientos sigue un patrón común desde el tercer trimestre de 2020.

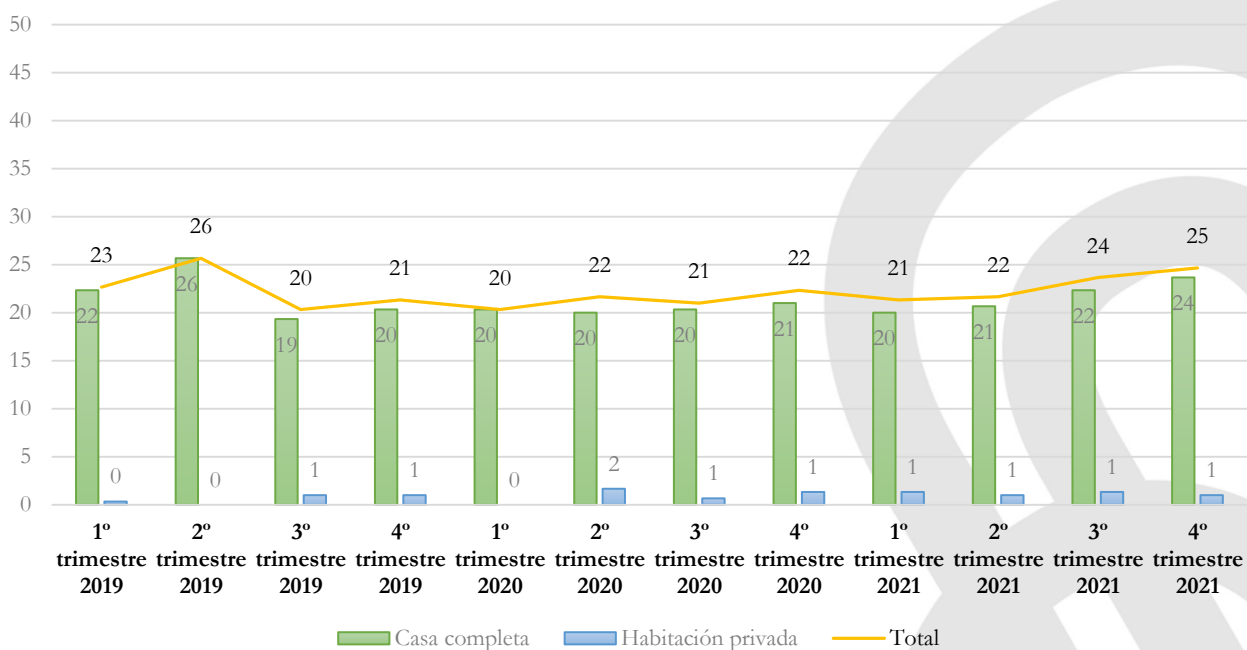
Gráfico 2. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcaudete



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar: Presenta su mayor número de alojamientos ofertados durante el segundo trimestre de 2019. No obstante, disminuye levemente a partir del tercer trimestre de 2019, y mantiene un volumen similar durante 2020, sin apenas sufrir variación en ésta, para aumentar de nuevo la oferta a partir del tercer trimestre de 2021.

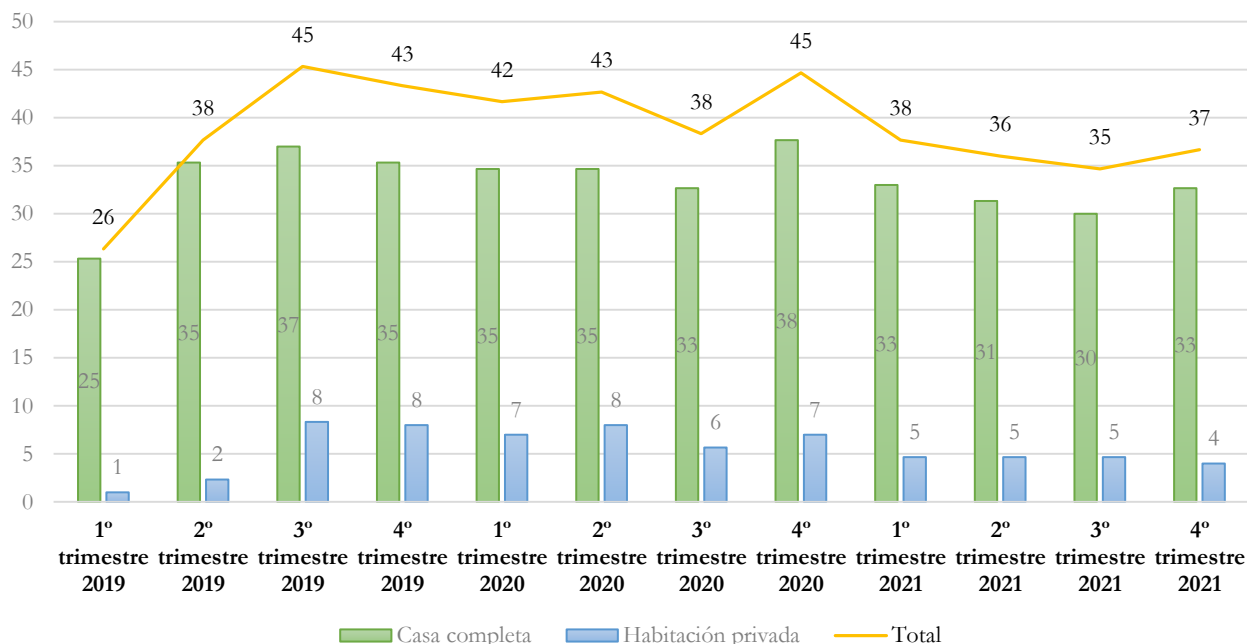
Gráfico 3. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Andújar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza: Baeza llegó a duplicar la disponibilidad de su oferta durante los seis primeros meses de 2019, para mantenerse estable hasta finalizar 2020. En muchos casos, la posibilidad de dar de baja de forma temporal los alojamientos es el motivo que lleva a explicar la disminución en el tercer trimestre de 2020. En 2021, la oferta de casas completas y habitaciones privadas es inferior al año anterior.

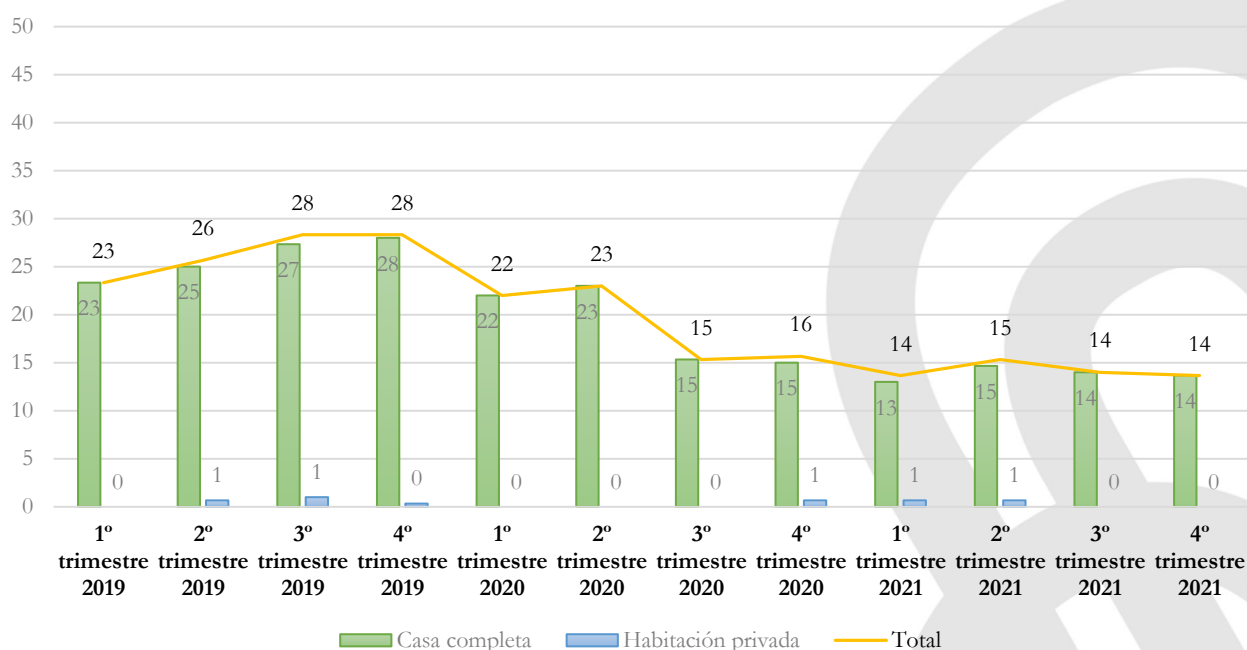
Gráfico 4. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Baeza



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura: La oferta disponible en este mercado ha experimentado una caída drástica desde el tercer trimestre de 2020, disminuyendo en casi un 50%. En la actualidad, los niveles se mantienen tras esa disminución y son 14 las casas completas disponibles para los usuarios de estas plataformas.

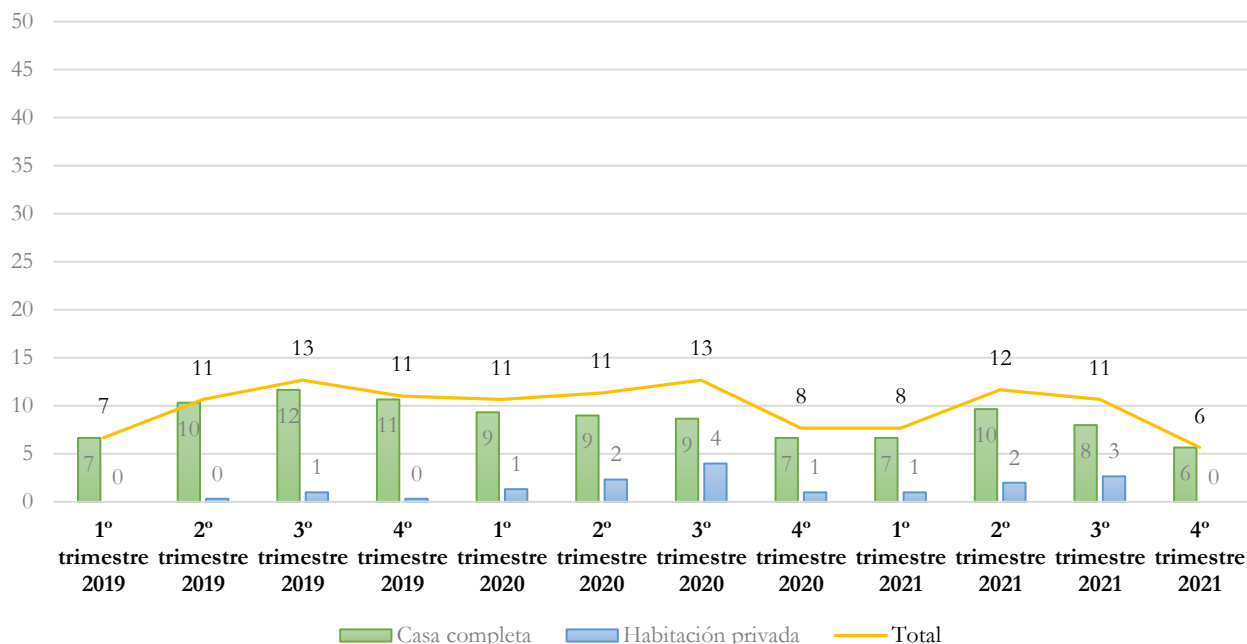
Gráfico 5. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Beas de Segura



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín: La oferta en este municipio presenta un patrón irregular, con una disminución más acentuada entre el cuarto trimestre de 2020 y el primer trimestre de 2021. En la actualidad, se encuentra al 50% de su máximo, alcanzado en el tercer trimestre de 2019, con un mercado en peligro de desaparecer, al menos estadísticamente, pues, por debajo de 5 casas, completas se pierde la información.

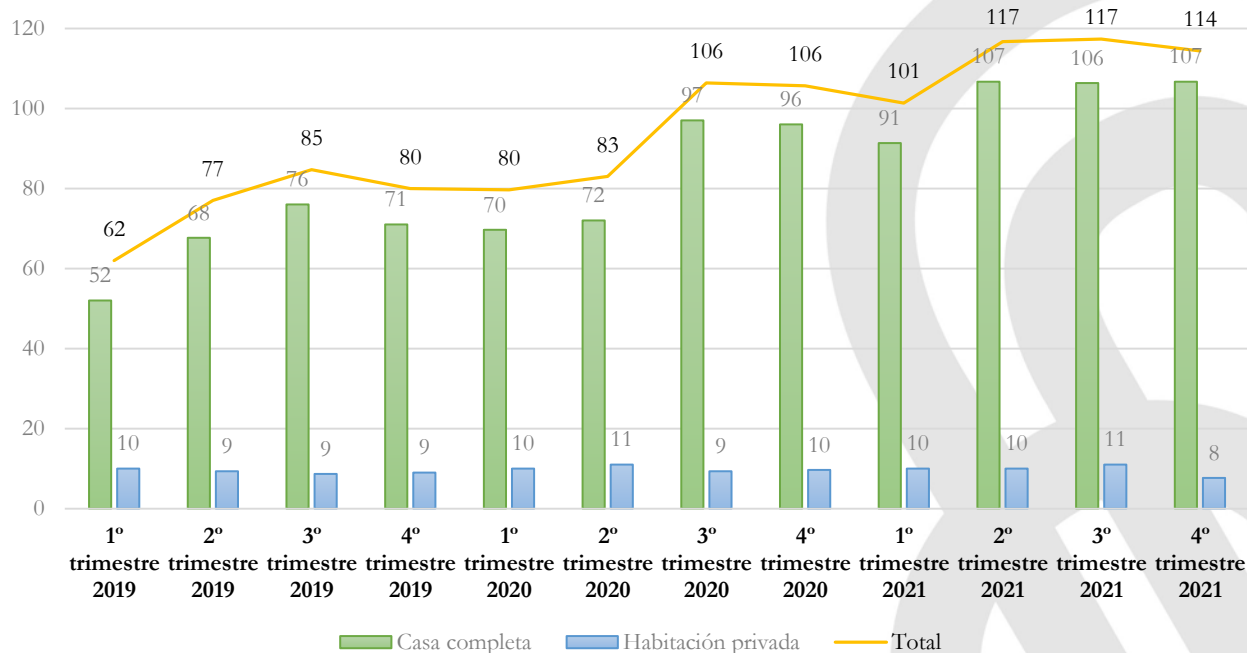
Gráfico 6. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Castillo de Locubín



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla: Como cada año, sigue siendo uno de los mercados estrella de la provincia de Jaén, que lleva en aumento desde que se recogen datos, en 2018. Durante la segunda mitad de 2020, la oferta de este tipo de alojamiento aumentó, debido, en parte, a la gran demanda que los destinos de naturaleza y rurales sufrieron. Su oferta ha vuelto a dar un salto en el segundo trimestre de 2021, para lograr su máximo histórico.

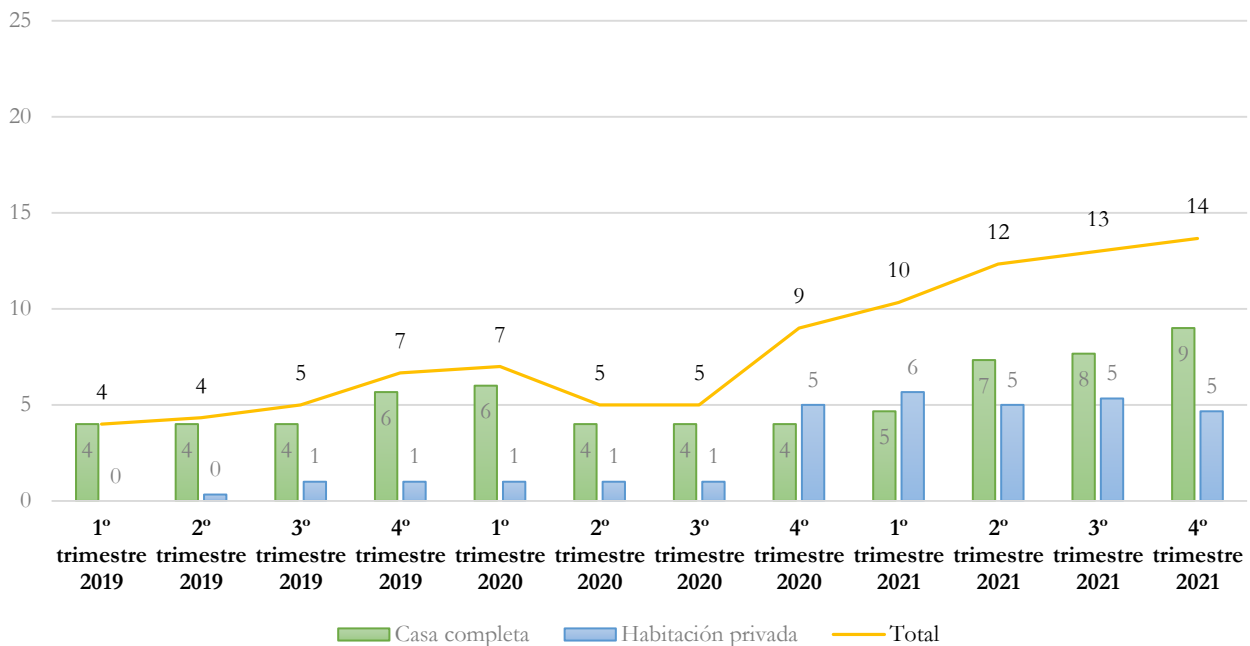
Gráfico 7. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Cazorla



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes: El mercado de Frailes ha estado siempre en límites de desaparecer de las estadísticas, al no contar con un volumen suficiente de alojamientos ofertados. En 2021, las habitaciones privadas parecen haberse consolidado y casi ha duplicado la oferta de casas completas.

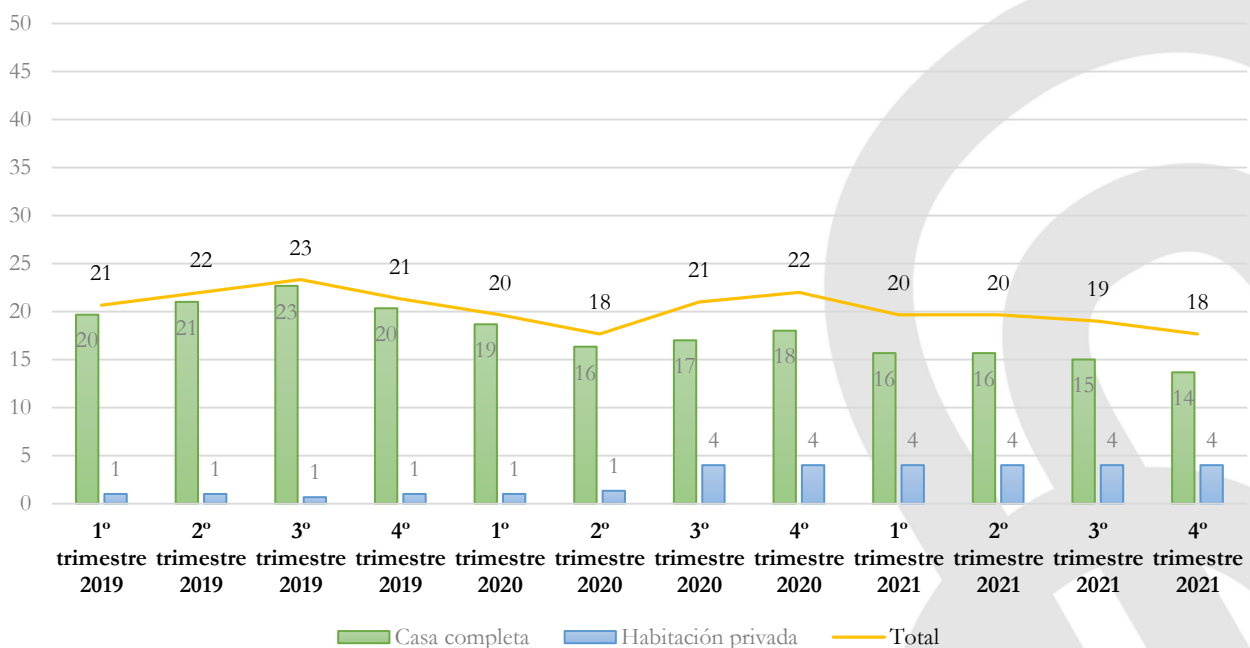
Gráfico 8. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Frailes



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos: Se trata de un mercado de los más sólidos de la provincia de Jaén y que cierra 2021 con valores mínimos, igualando su media del segundo trimestre de 2020, esta vez apoyado en la oferta de habitaciones privadas. En la actualidad, la oferta de casas completas está en su peor momento, aunque dentro de valores estables.

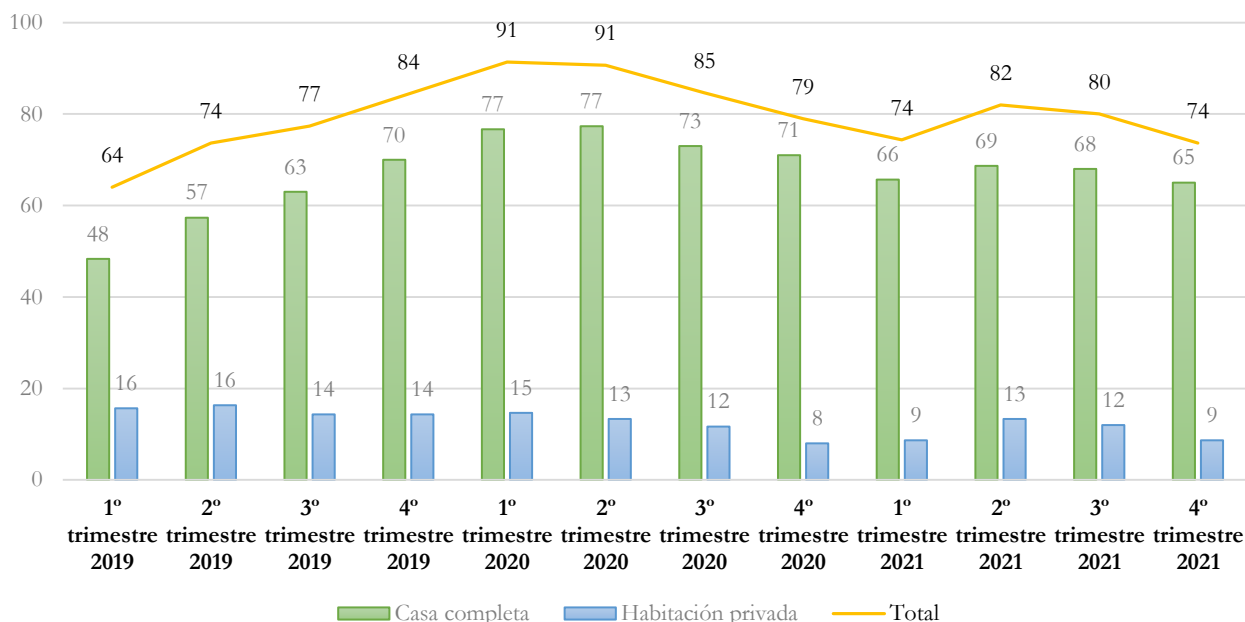
Gráfico 9. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Hornos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén: De nuevo, hay que indicar que 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 relativamente estable. No obstante, se ha dado una disminución desde el tercer trimestre de 2020 hasta el primer trimestre de 2021, para, posteriormente, recuperar levemente la oferta perdida.

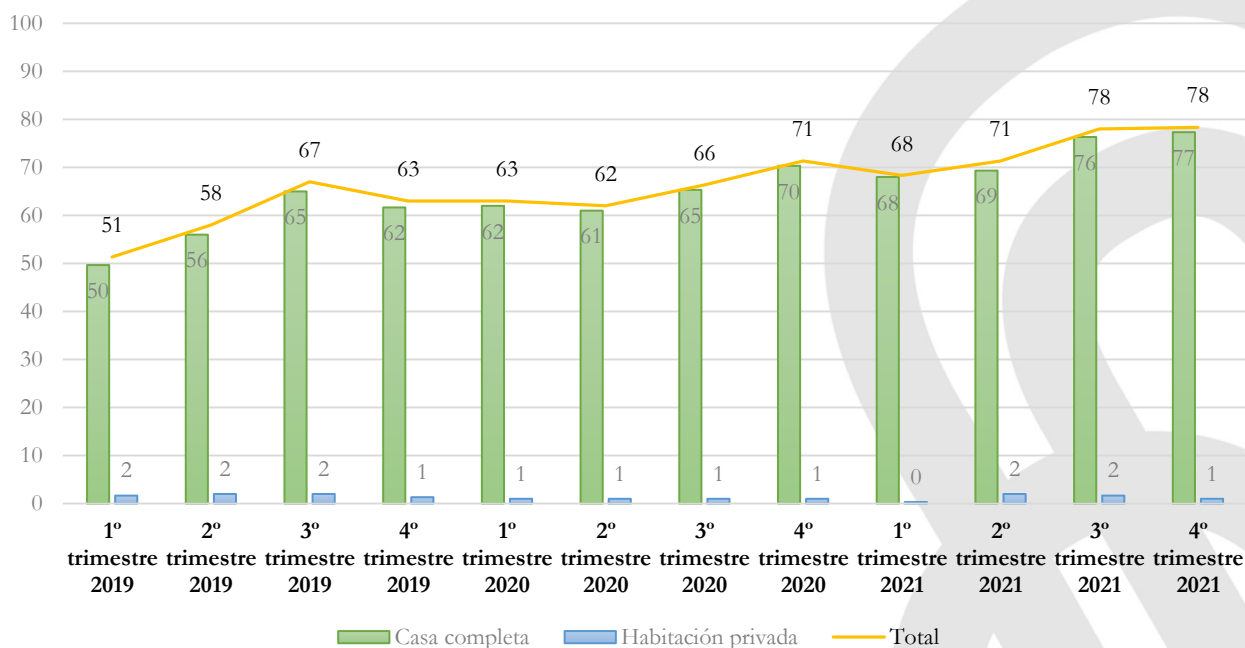
Gráfico 10. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en la ciudad de Jaén



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela: Este municipio presenta una tendencia positiva en su oferta de alojamiento, que se conforma, sobre todo, de casas completas, siendo uno de los principales mercados en la provincia. Su máximo volumen de oferta se ha alcanzado en el cuarto trimestre de 2021, con 77 casas completas y 1 habitación privada.

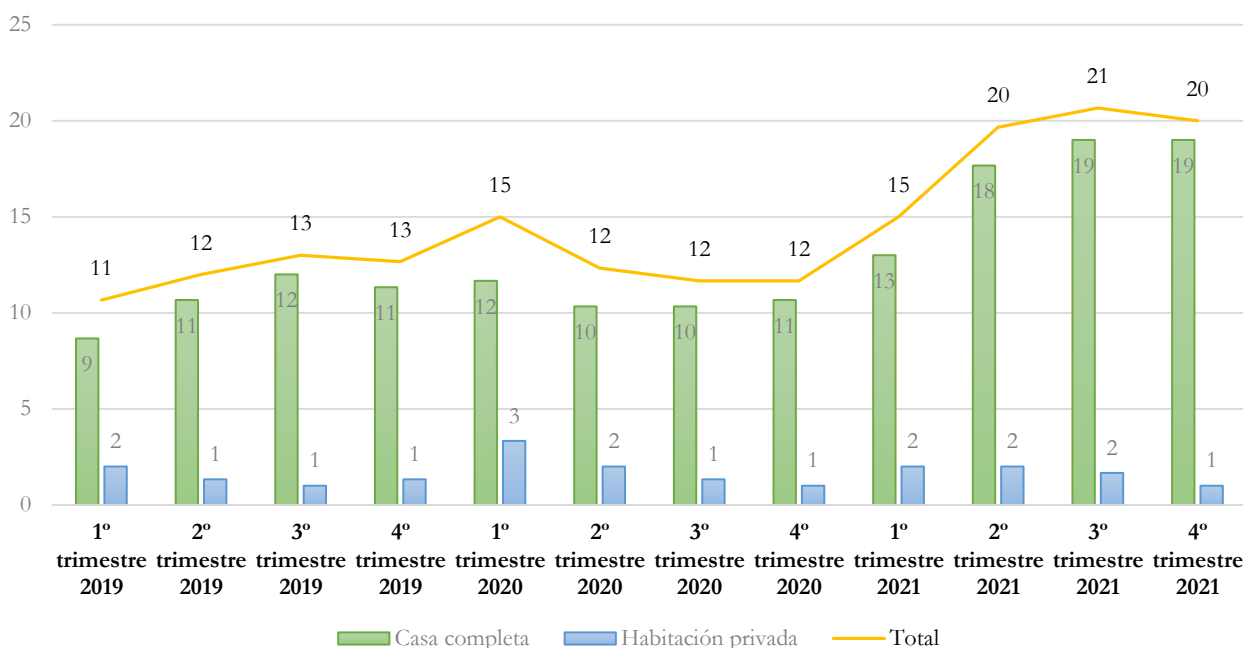
Gráfico 11. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares: Se trata de un mercado que parecía haberse estabilizado, de acuerdo con los datos obtenidos hasta finales de 2020, pero que, en la actualidad, ha llegado casi a duplicar su oferta activa en las plataformas.

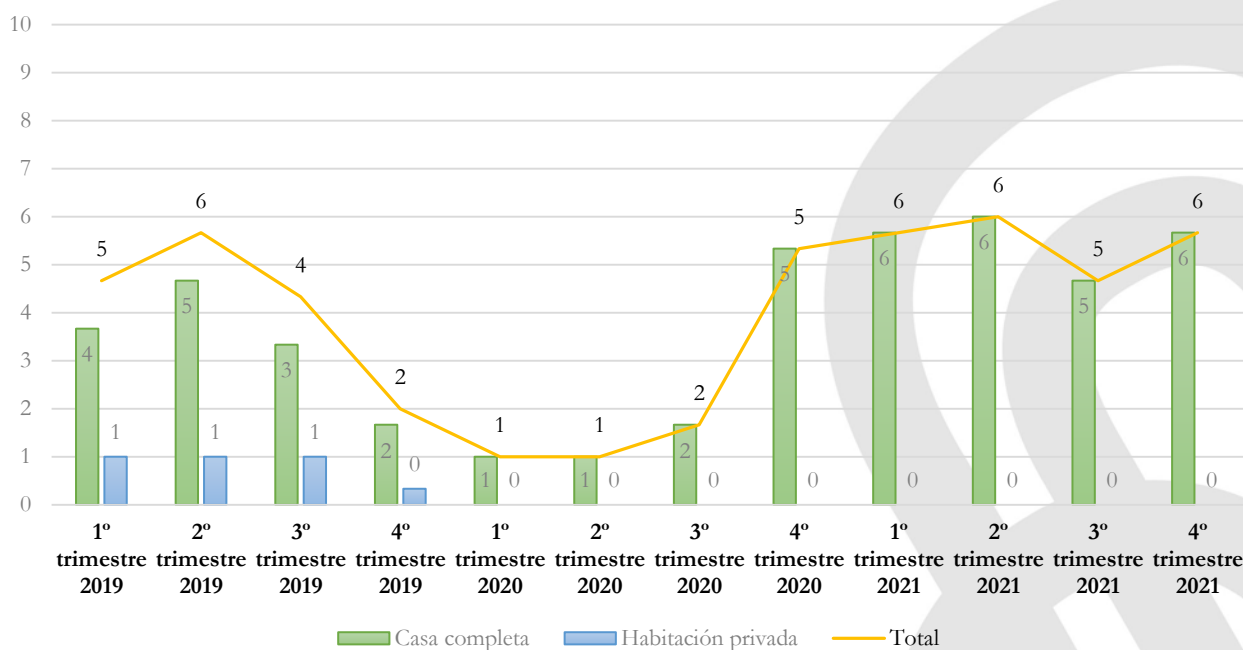
Gráfico 12. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Linares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares: En 2019, se produce una disminución de la oferta de éste, que es uno de los mercados más pequeños de la provincia de Jaén, hasta el punto de no ofertar estadísticas durante casi un año. Tras recuperar la oferta, a partir del cuarto trimestre de 2020, parece que se ha estabilizado a lo largo de 2021.

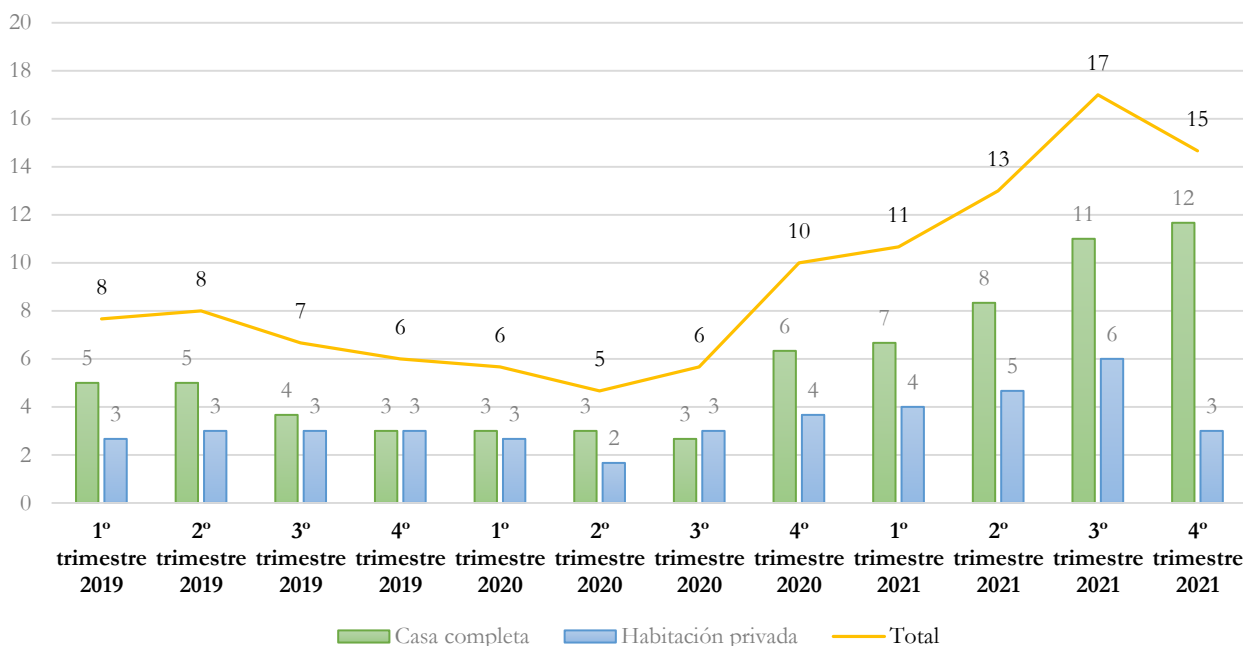
Gráfico 13. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Los Villares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos: Caracterizado por ser uno de los mercados más pequeños de la provincia ubicado en un municipio de casi 25.000 habitantes, ha visto cómo su oferta se ha duplicado, en comparación con los inicios de 2019.

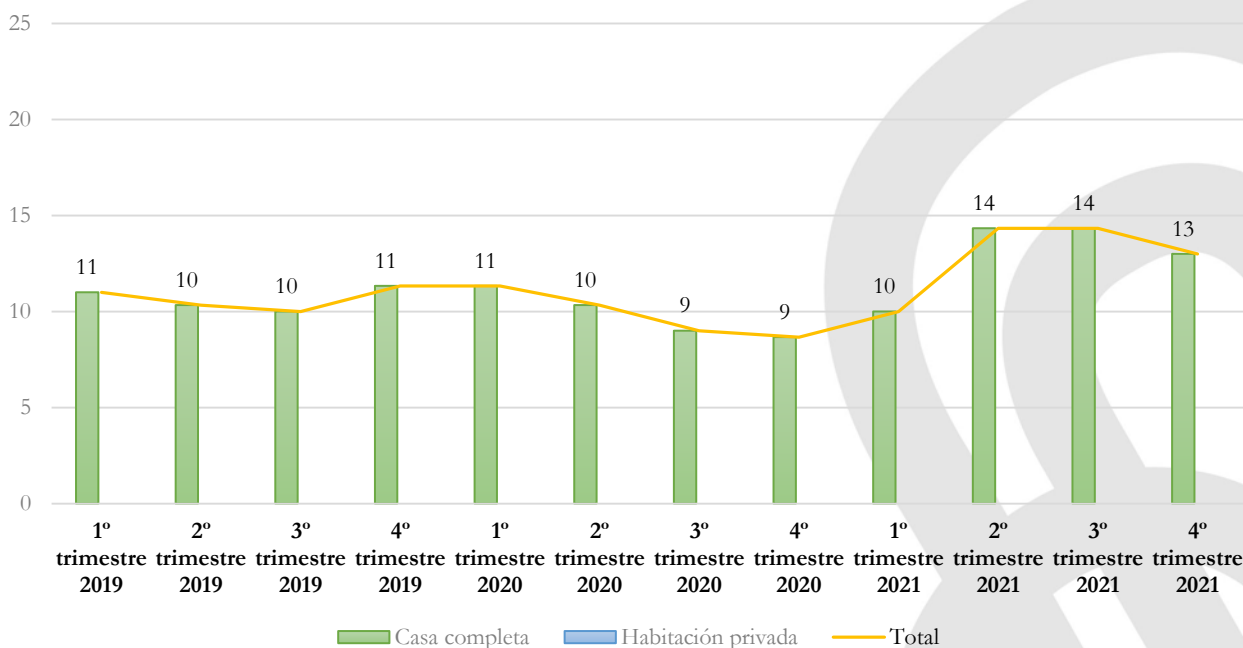
Gráfico 14. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Martos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera: Se trata de un municipio con un mercado muy estable desde que se recogen datos y las variaciones apreciadas hasta el inicio de 2021 no son significativas, hasta que, a partir del segundo trimestre de 2021, se ha dado un aumento en la oferta, para alcanzar su máximo histórico. Hay que matizar también la ausencia total de habitaciones privadas.

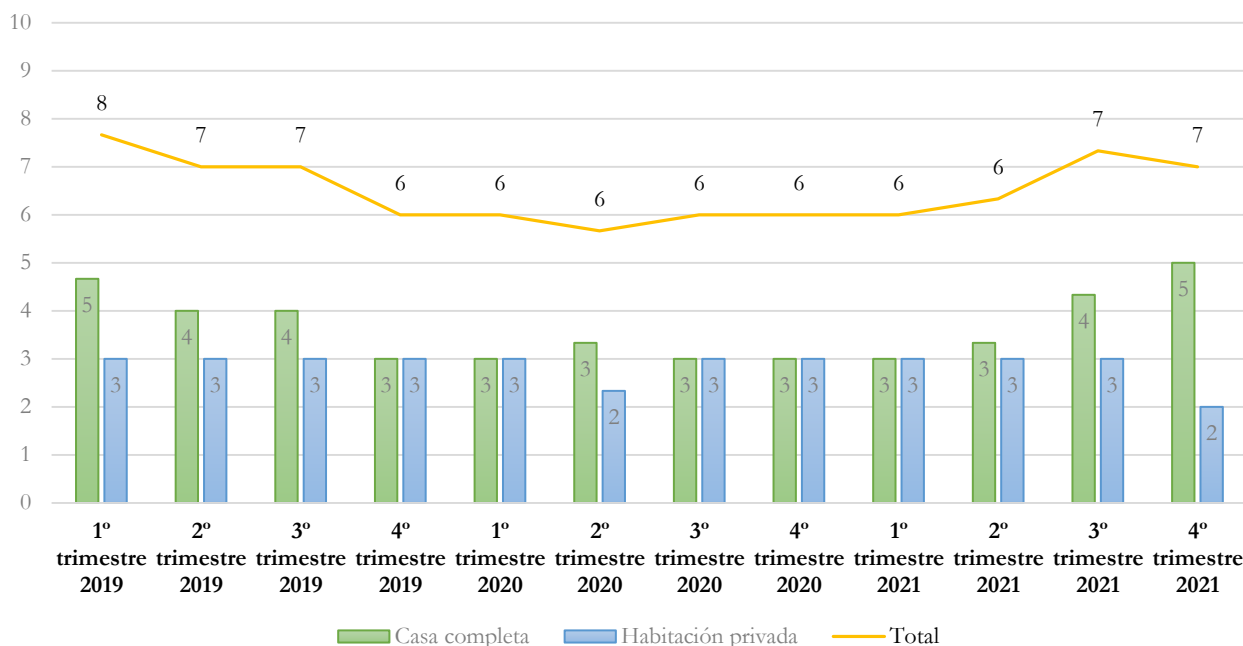
Gráfico 15. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Orcera



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar: Un mercado pequeño y estable cuya oferta de casas completas y habitaciones privadas ha ido de la mano durante todo el período analizado. En el cuarto trimestre de 2021, ha habido un aumento de casas completas y una leve disminución, ya vista en trimestres anteriores, en las habitaciones privadas.

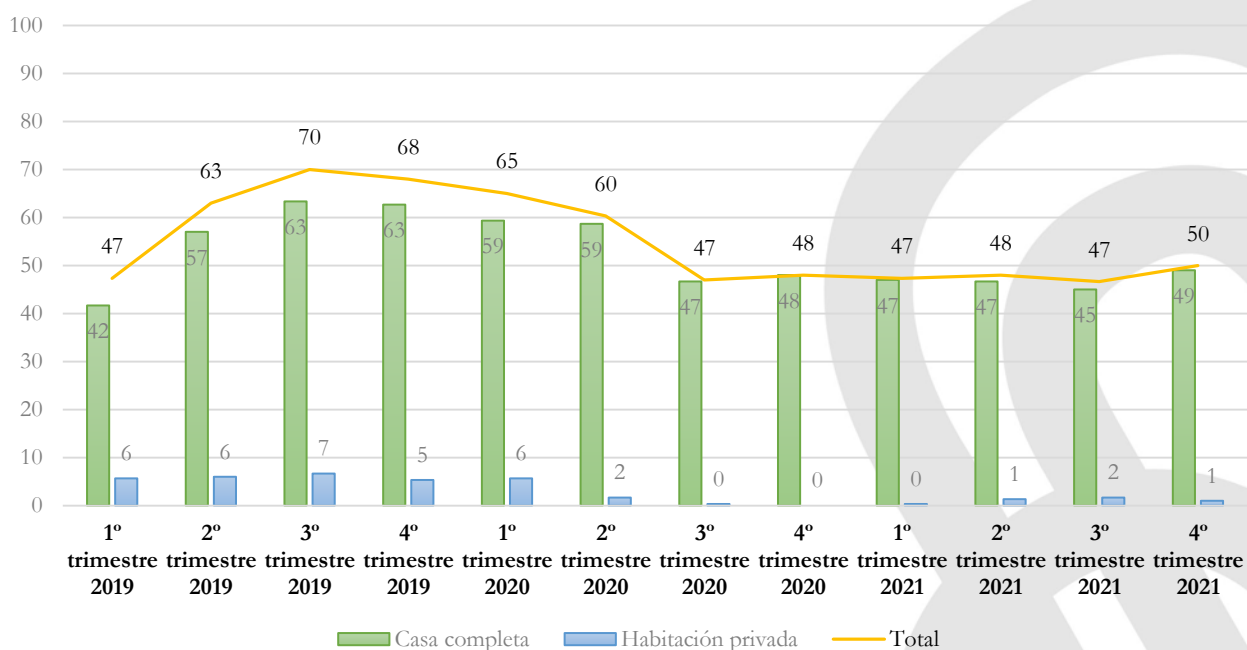
Gráfico 16. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pegalajar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón: Se trata de uno de los mercados con más peso en la provincia de Jaén. No obstante, desde el cuarto trimestre de 2019, la oferta ha ido disminuyendo notoriamente en el caso de las casas completas, junto a la desaparición de las habitaciones privadas ofertadas. Esta disminución se frena en el tercer trimestre de 2020, y mantiene valores estables desde ese momento.

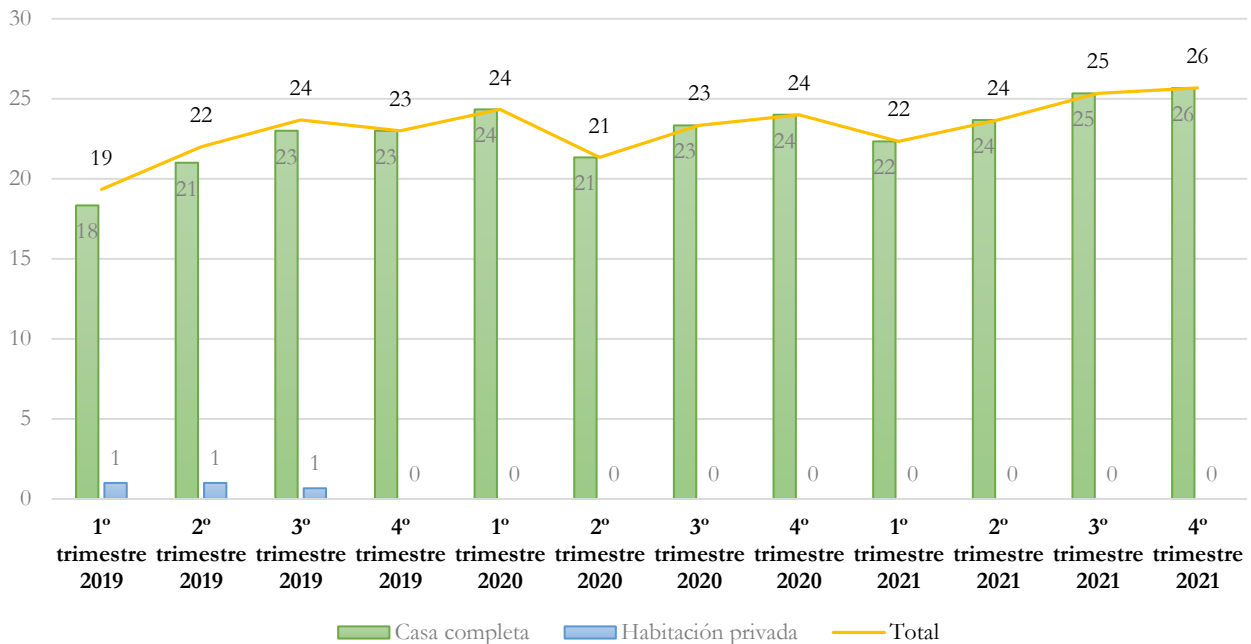
Gráfico 17. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pozo Alcón



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada: Se trata de un mercado mediano, que cuenta con una oferta muy estable de casas completas desde el tercer trimestre de 2019 y que no posee habitaciones privadas activas en las plataformas. No hay hechos destacables que hagan pensar en posibles cambios en la tendencia de este mercado.

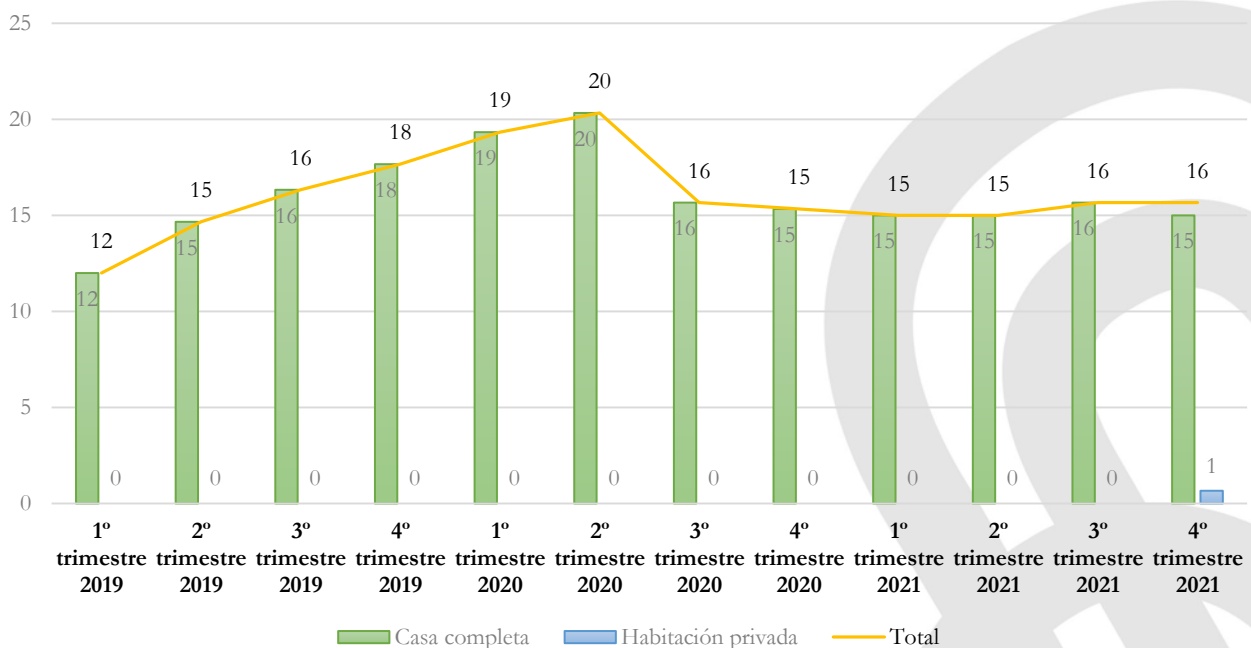
Gráfico 18. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Quesada



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones: Su oferta ha estado en aumento continuo desde 2019, hasta lograr su máximo en el segundo trimestre de 2020 y, en la actualidad, mantiene los valores que se alcanzaron en ese declive durante el tercer trimestre de 2020.

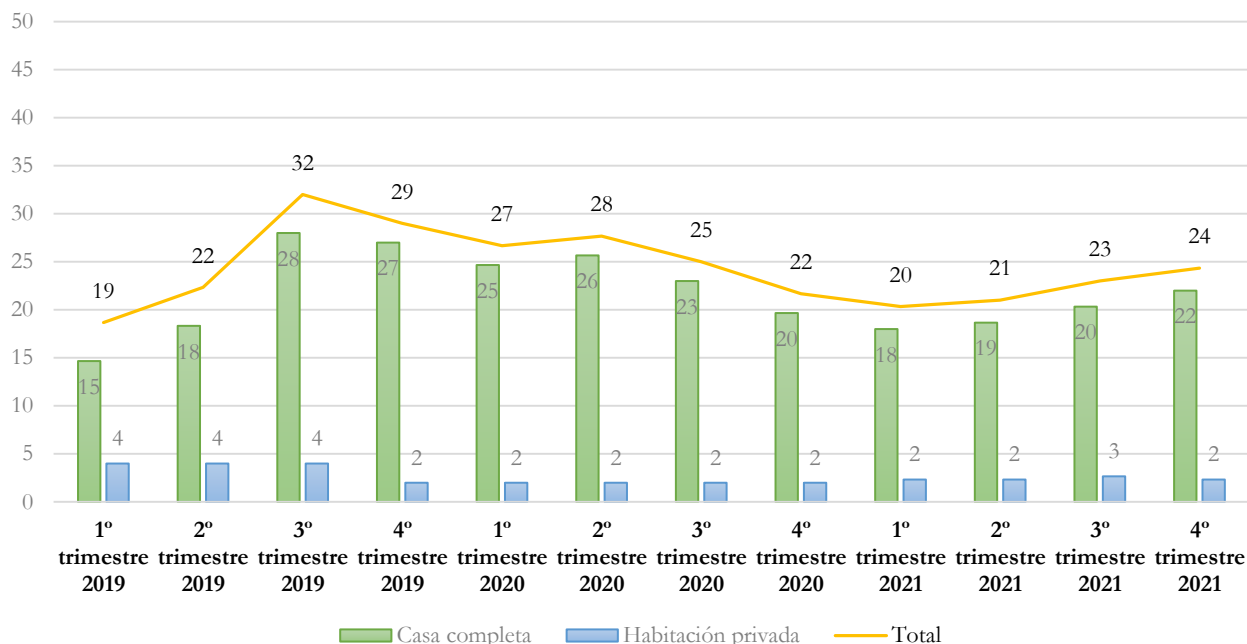
Gráfico 19. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Santiago-Pontones



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra: Pese a que se vaticinaba la desaparición de las habitaciones privadas en este mercado, aún quedan opciones activas en las plataformas. En el caso de las casas completas, se dio una disminución constante desde el cuarto trimestre de 2019, para alcanzar su mínimo en el primer trimestre de 2021. En la actualidad, parece que la tendencia empieza a remontar la oferta desaparecida.

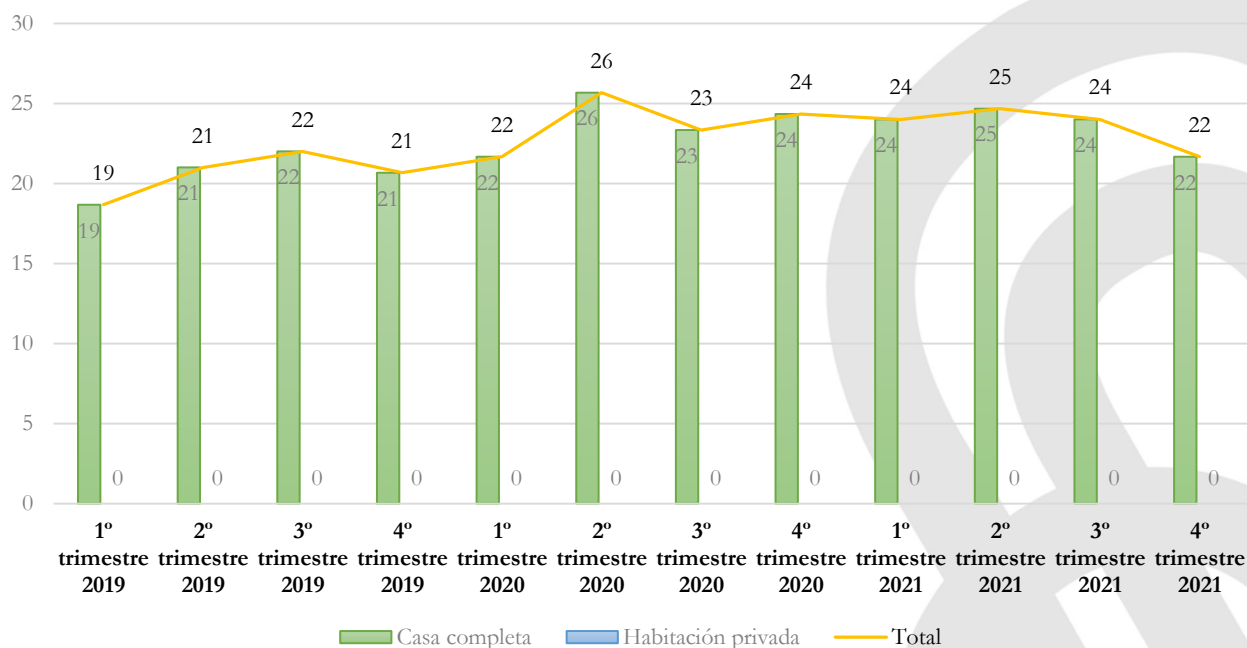
Gráfico 20. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres: Este mercado logra su oferta máxima en el segundo trimestre de 2020 y se mantiene estable hasta el tercer trimestre de 2021. Durante el último trimestre analizado, la oferta ha disminuido a niveles del inicio de 2020, aunque no puede afirmarse aún que se trate del inicio de una tendencia negativa.

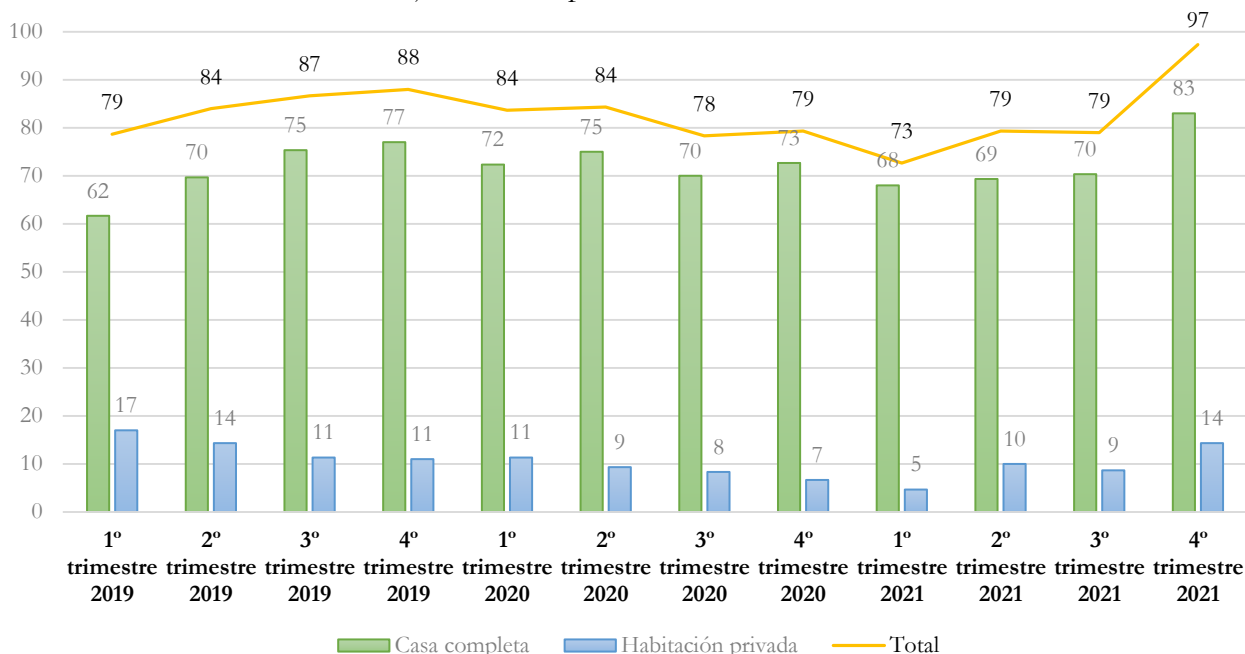
Gráfico 21. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda: Es un mercado con un gran peso en la provincia de Jaén y ha registrado una oferta estable desde que se recoge información. Sus variaciones han sido ocasionadas principalmente por la disminución de habitaciones privadas, que, pese a parecer que iban a desaparecer, vuelven a equiparar los valores del segundo trimestre de 2019. Las casas completas han alcanzado su máximo en el cuarto trimestre de 2021.

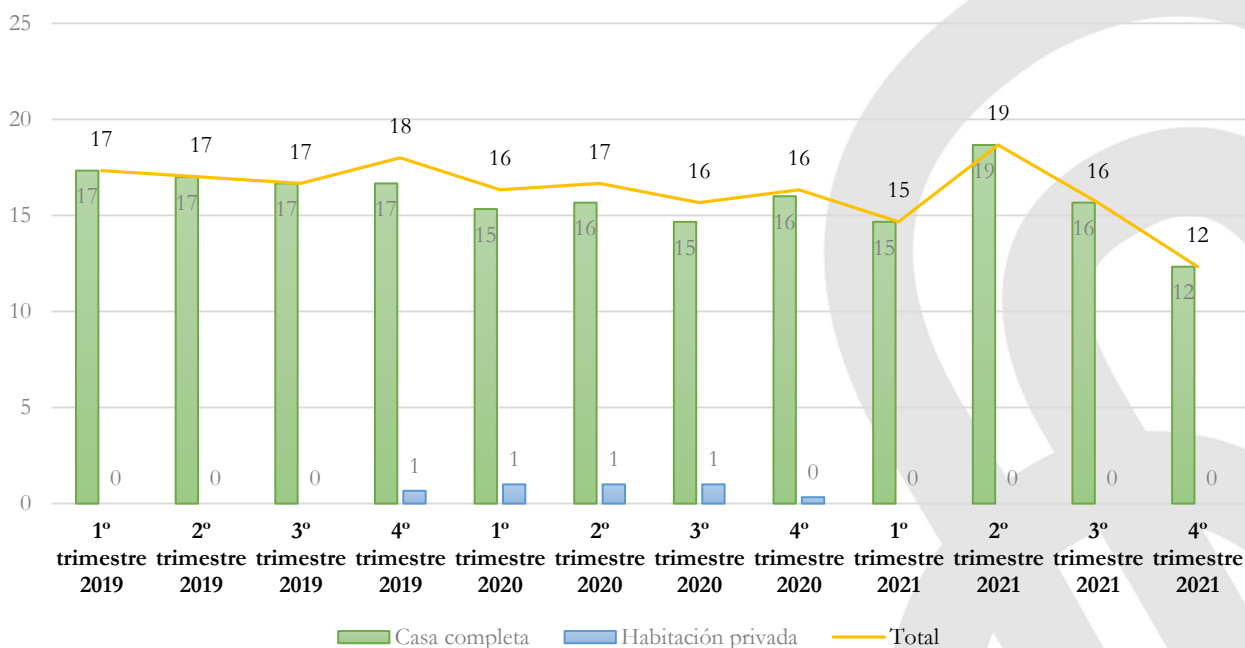
Gráfico 22. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Úbeda



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo: Desde 2019, el mercado de este tipo de alojamientos es estable hasta entrar en 2021, con oscilaciones irregulares, en las que alcanza su máxima oferta histórica durante el segundo trimestre de 2021 y su mínima oferta histórica en el cuarto trimestre del mismo año.

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

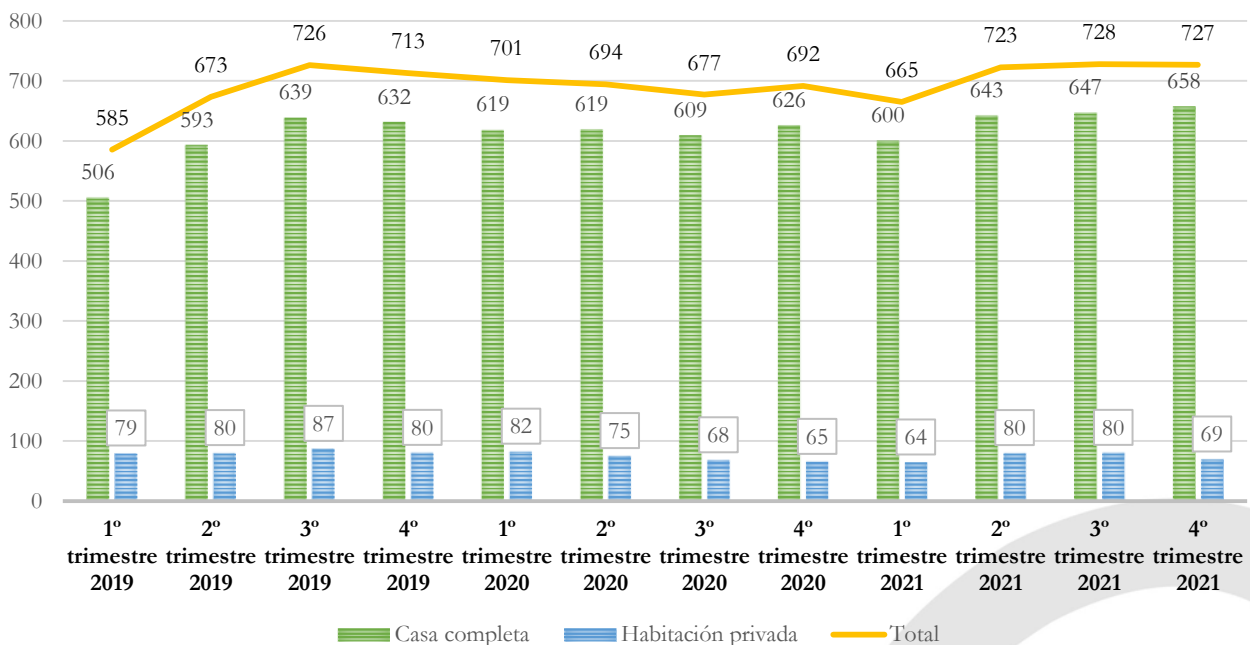


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

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 llega a recoger 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. Véanse los casos de Cazorla, que posee 114 alojamientos, Úbeda, con 97 alojamientos, La Iruela, con 78 alojamientos, y la ciudad de Jaén, con 74 alojamientos en el último trimestre analizado.

Como se observa, desde 2019 la provincia de Jaén ha seguido aumentando su oferta, aunque, tras alcanzar su máximo en el tercer trimestre de dicho año, ésta ha visto una disminución a lo largo de 2020, cuando los valores se estabilizaron. Su mínimo se produjo en el primer trimestre de 2021, para volver a subir, superando los registros obtenidos hasta la fecha. En la actualidad, se recogen en la plataforma una media de 658 casas completas y 69 habitaciones privadas ofertadas en la provincia. En este último caso, pese a que la modalidad de habitación privada se consideraba como un mercado que estaba en declive, los datos volvieron a recuperarse y parece que hay un nicho de mercado en este tipo de oferta.

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.

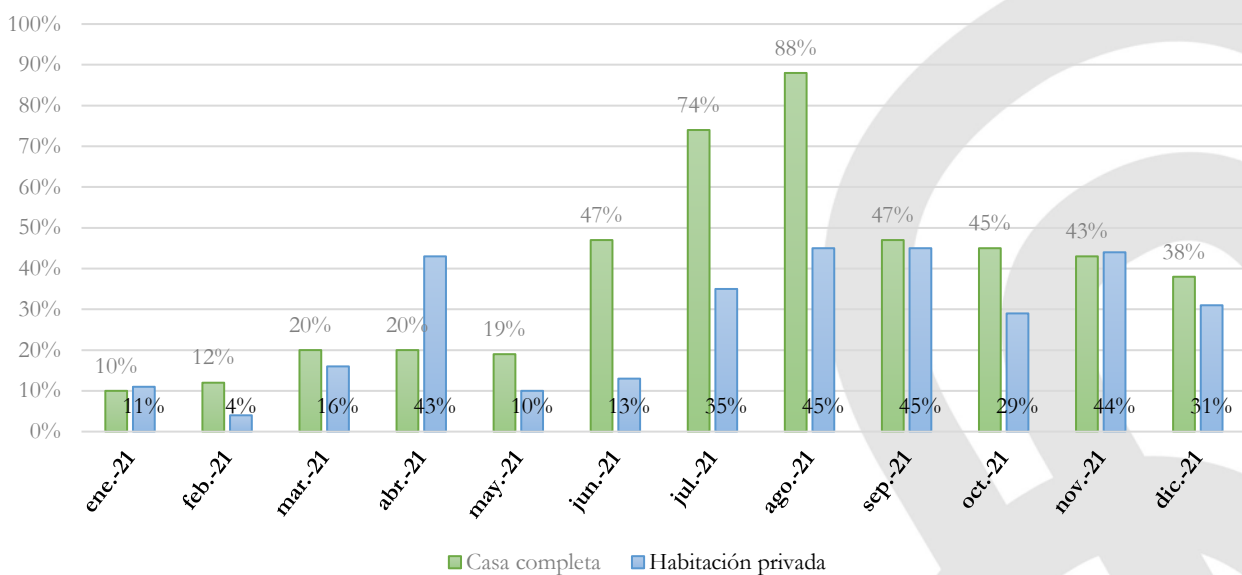
Como puede apreciarse en casi todos los mercados, la ocupación alcanza un mayor porcentaje en la temporada estival, sobre todo durante agosto, y especialmente en aquellos con un mayor volumen de alojamiento, si se compara con la oferta de la que disponen. La ciudad de Jaén presenta un volumen de ocupación muy similar a lo largo del año, siendo de los mercados menos estacionales. El resto de los mercados presentan una fuerte estacionalidad, siendo verano el período más concurrido.

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 #1

El mercado de Alcalá la Real presenta una fuerte estacionalidad respecto a la ocupación en la modalidad de casas completas, alcanzando una ocupación del 74% en julio y un 88% en agosto. Las habitaciones privadas tienen una ocupación superior en torno al 45% en abril, agosto, septiembre y noviembre. Como cada año, la ocupación obtiene sus mejores valores entre junio y septiembre. Por otro lado, es necesario matizar que este mercado pasa del puesto #10 al #1 en el ranking de estacionalidad, por lo que ésta es más acentuada.

Gráfico 25. Grado de ocupación de Alcalá la Real

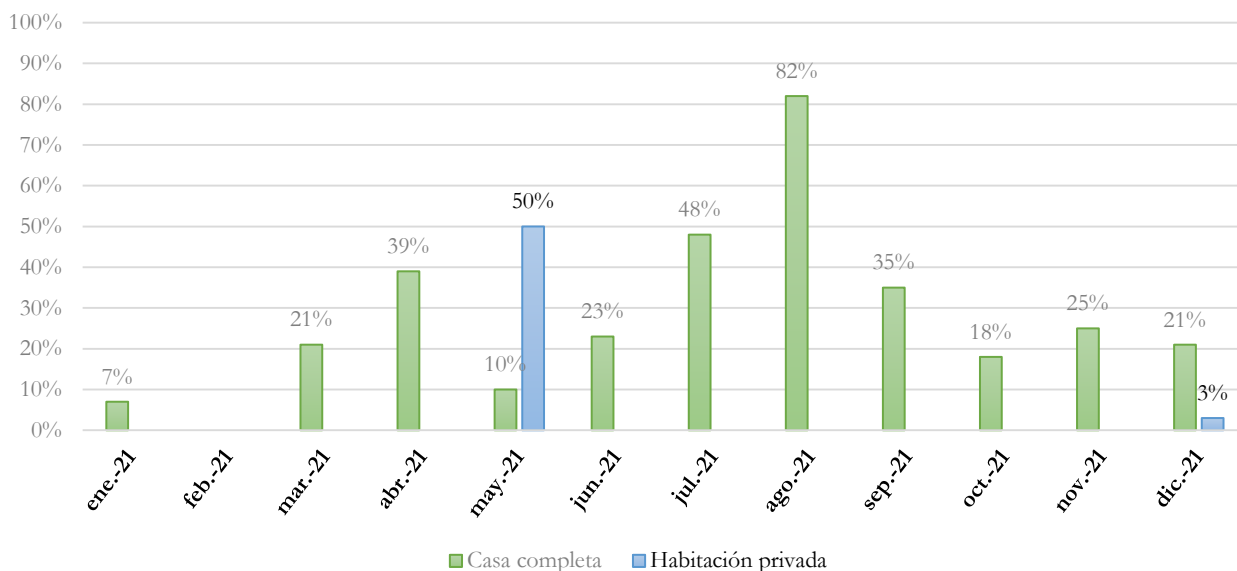


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete. Estacionalidad N/D

Las habitaciones privadas de este mercado empiezan a poseer información suficiente para presentar datos, logrando un 50% de ocupación en mayo. Las casas completas tuvieron una media de ocupación del 48% en julio y del 82% en agosto, siendo los mismos meses más concurridos que el año anterior.

Gráfico 26. Grado de ocupación de Alcaudete

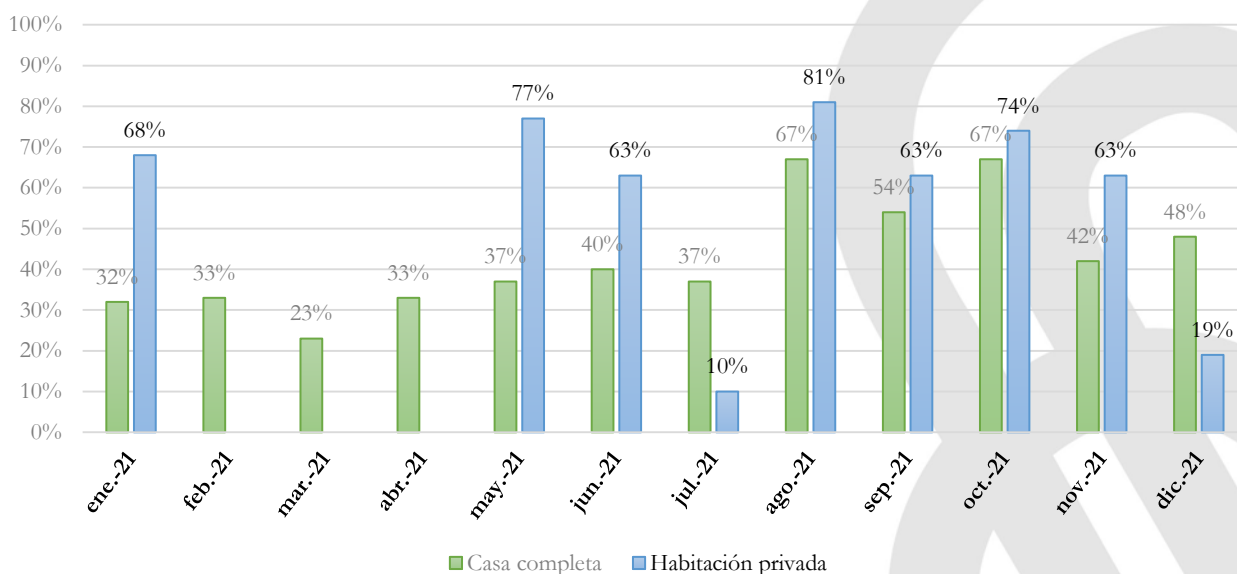


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar. Estacionalidad #32

Puede apreciarse que es un mercado con un volumen de demanda muy similar a lo largo del año y ha recibido el puesto #32 en el ranking de estacionalidad. El grado de ocupación mínimo de las casas completas es de un 23% en marzo, mientras que el más alto se dio en agosto, con un 67%. Las habitaciones privadas presentaron una ocupación del 74% en octubre, del 77% en mayo y del 81% en agosto.

Gráfico 27. Grado de ocupación de Andújar

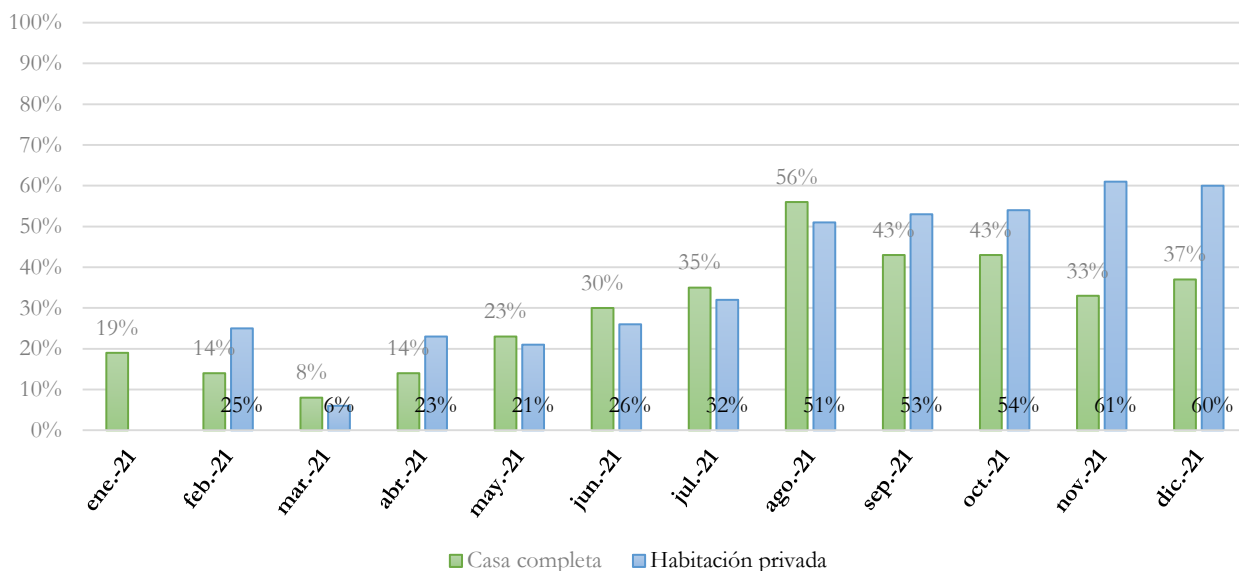


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza. Estacionalidad #9

Baeza es un mercado con una estacionalidad que se ha acentuado, según el ranking de Airdna, pasando del puesto #48 al #9 sobre 100. La distribución de los huéspedes es menos regular y se concentra durante el segundo semestre de 2021. De nuevo, las habitaciones privadas presentan un mayor grado de ocupación que las casas completas.

Gráfico 28. Grado de ocupación de Baeza

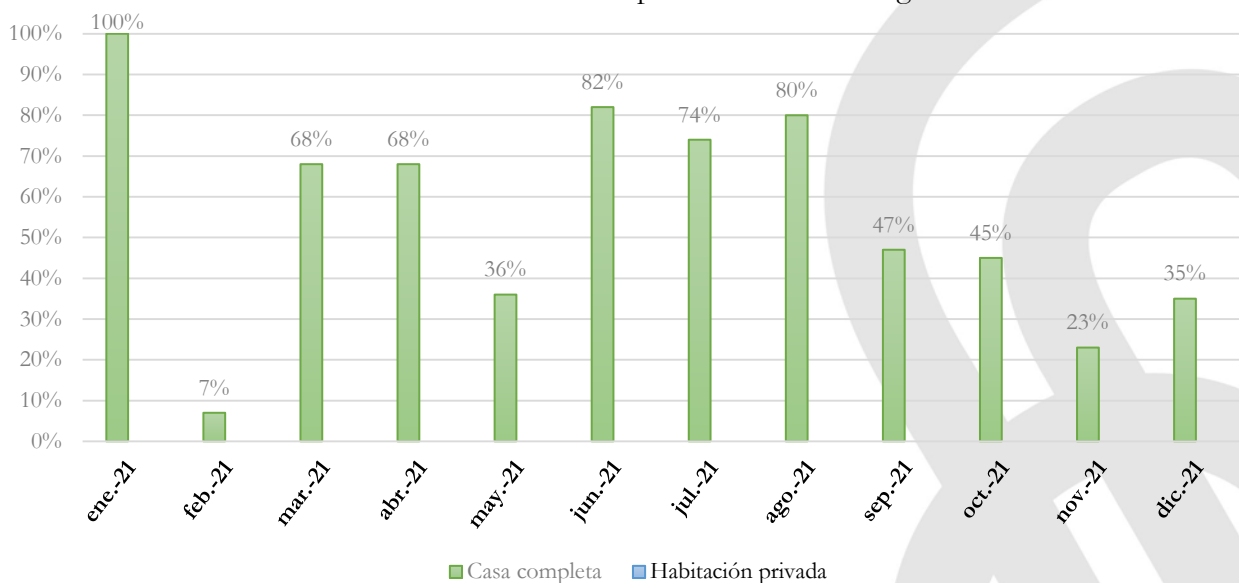


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura. Estacionalidad N/D

En 2021, no contó con suficientes datos para el cálculo de su ranking de estacionalidad y tan sólo ofrece información para las casas completas. Durante el período analizado, se alcanza el 100% de la ocupación en enero y supera el 65% del grado de ocupación en cinco meses (marzo, abril, junio, julio y agosto).

Gráfico 29. Grado de ocupación de Beas de Segura

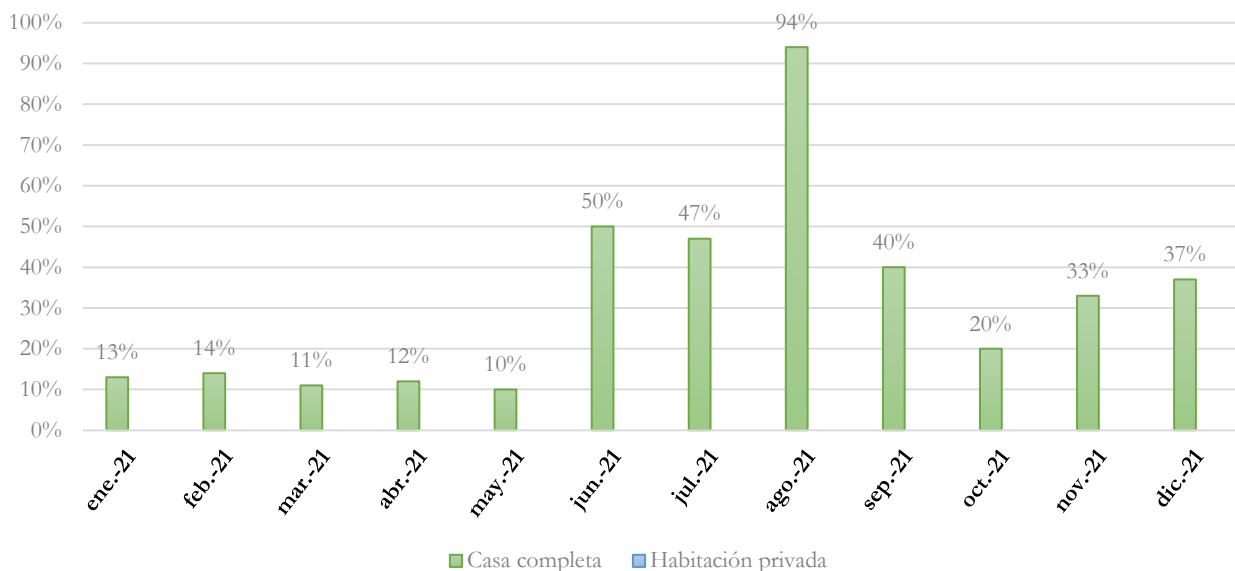


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín. Estacionalidad N/D

Este mercado presenta cierto grado de estacionalidad, aunque no posee información suficiente para aparecer en el ranking de Airdna. La demanda se concentra a partir de junio en el período analizado y alcanza el 94% del grado de ocupación en agosto.

Gráfico 30. Grado de ocupación de Castillo de Locubín

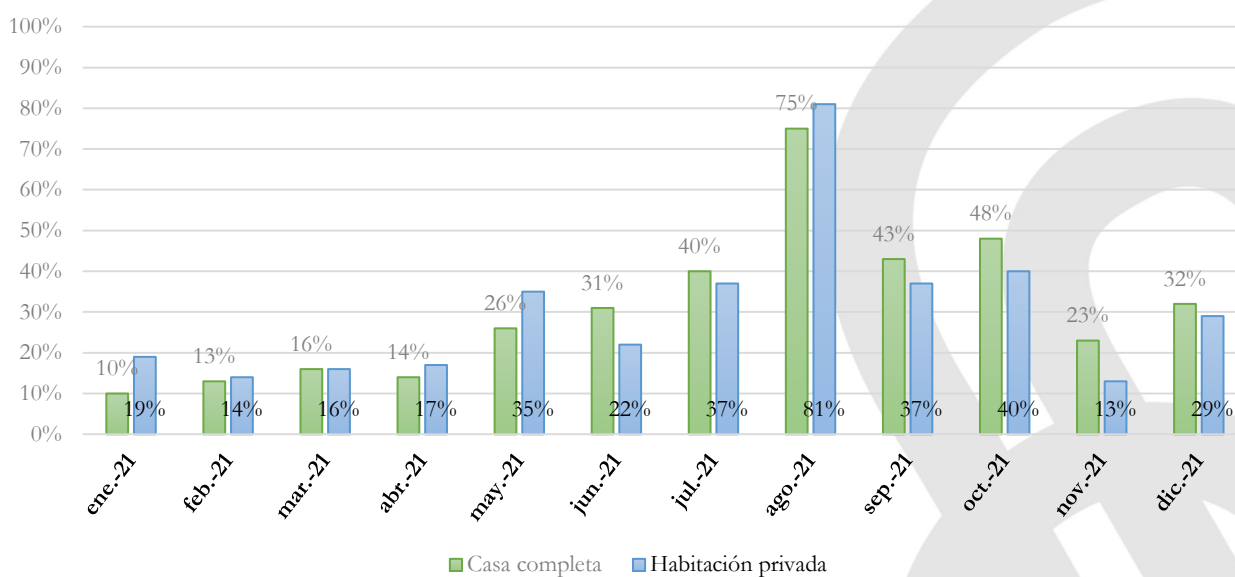


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla. Estacionalidad #11

Según el ranking de Airdna, Cazorla presenta una estacionalidad alta, despuntando los meses de la época estival. Ha pasado de ocupar el puesto #17 al #11, por lo que sigue acentuándose la ocupación en julio, agosto y septiembre. Al igual que en otros destinos, el mes de agosto es el que posee mayor afluencia de huéspedes, con un 75% de casas completas ocupadas y un 81% de habitaciones privadas.

Gráfico 31. Grado de ocupación de Cazorla

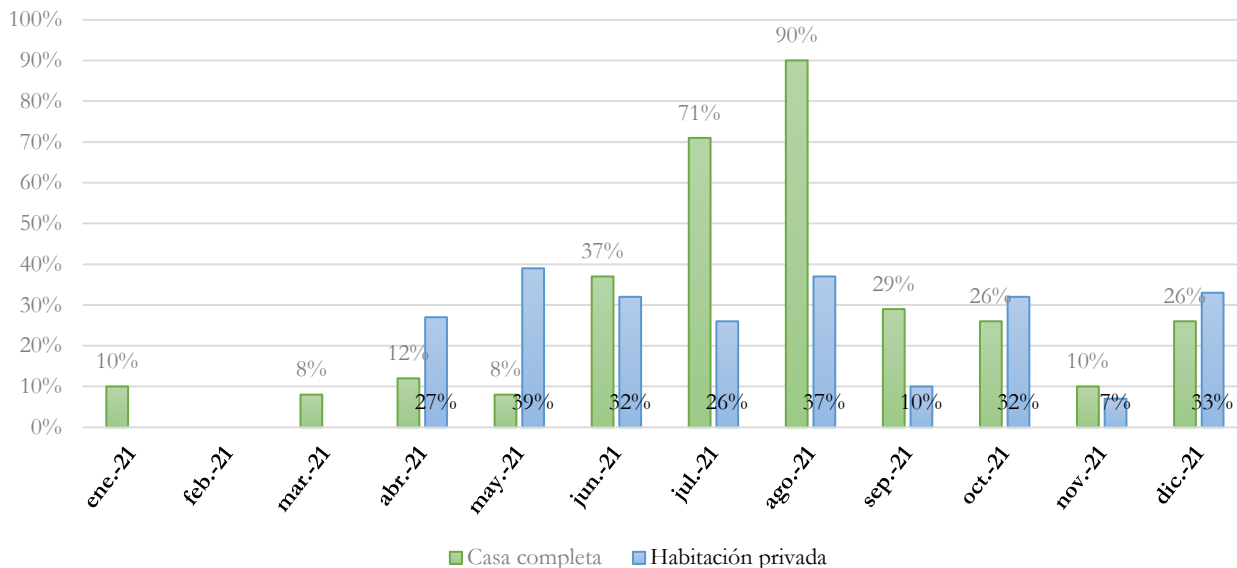


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes. Estacionalidad N/D

La demanda de este mercado se concentra en junio, julio y agosto, mes en el que se alcanza un 90% de ocupación en casas completas y un 37% de habitaciones privadas. El resto de meses presentan datos de ocupación irregulares, llegando a desaparecer, incluso, en febrero.

Gráfico 32. Grado de ocupación de Frailes

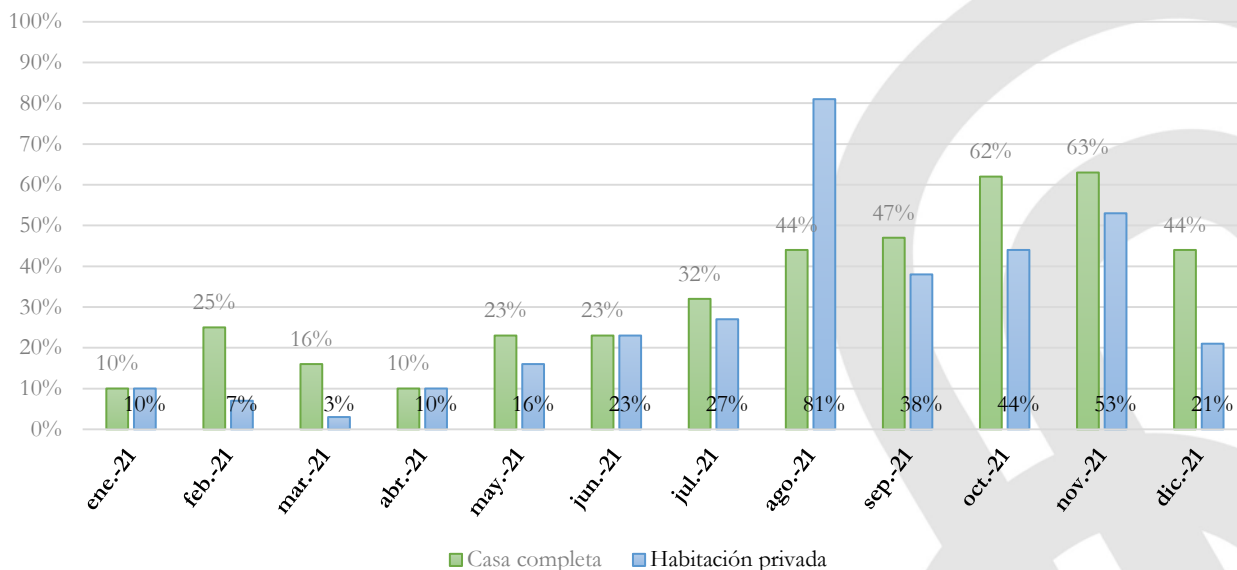


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos. Estacionalidad N/D

La ocupación en los alojamientos ofertados en Hornos va en aumento conforme avanza el año. Los mayores porcentajes se dan desde agosto hasta noviembre para la modalidad de casas completas. En el caso de las habitaciones privadas, se alcanza un 81% de ocupación en agosto.

Gráfico 33. Grado de ocupación de Hornos

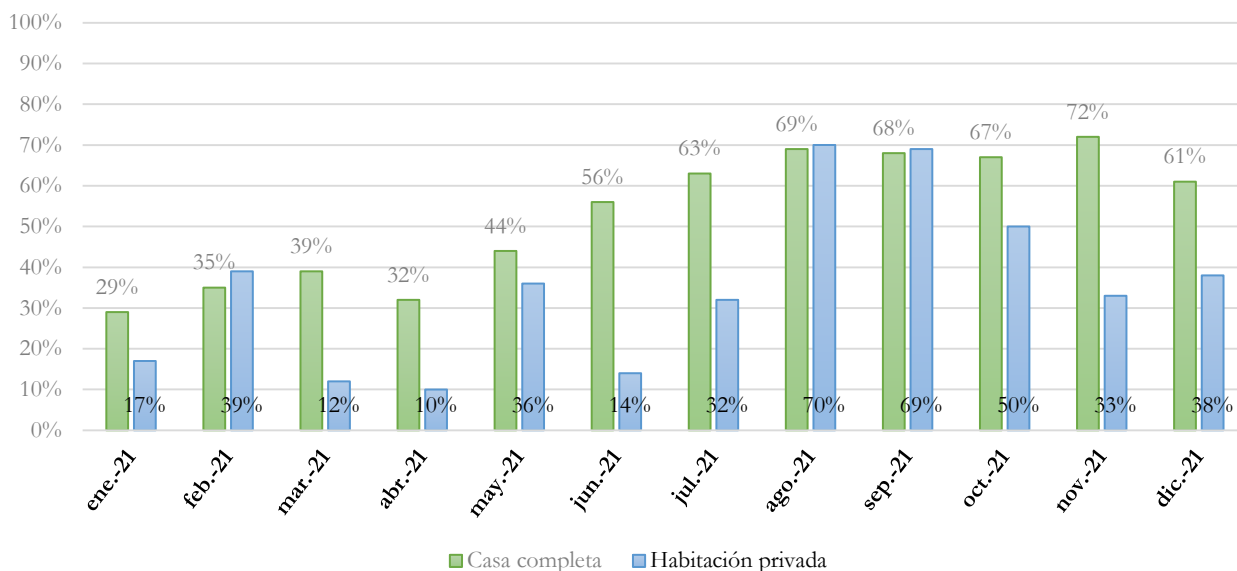


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén. Estacionalidad #44

La ciudad de Jaén, que recibía la mejor calificación en el ranking de estacionalidad de Airdna, ocupando el puesto #65 de 100, pasa al puesto #44. La distribución de visitantes que se hospedan en este tipo de alojamientos es de las más homogéneas de la provincia, aunque hay que matizar que, durante 2019, lo fue aún más, ocupando el puesto #80. Asimismo, el porcentaje de ocupación sigue siendo de los más elevados y estables de los mercados analizados.

Gráfico 34. Grado de ocupación de Jaén

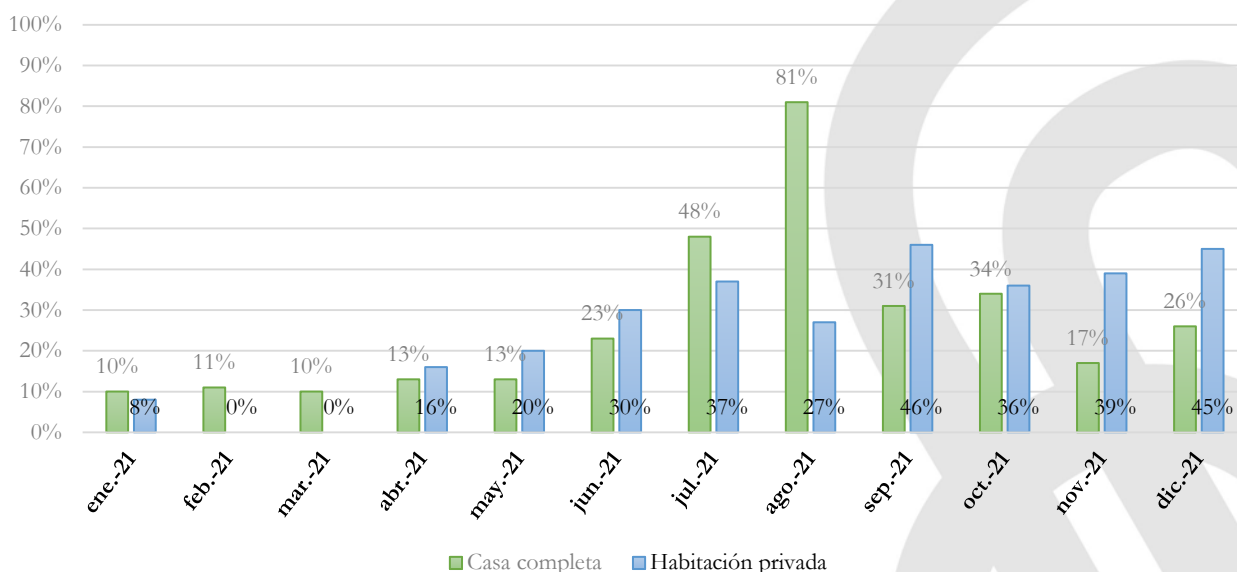


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela. Estacionalidad #3

Es un mercado con una fuerte estacionalidad, la cual se ha acentuado (en 2020 ocupó el puesto #10), y está valorado con un #3 sobre 100 en el ranking de Airdna para 2021. Su pico máximo en grado de ocupación se da en julio (48%) y agosto (81%), atendiendo a la modalidad de casas completas.

Gráfico 35. Grado de ocupación de La Iruela

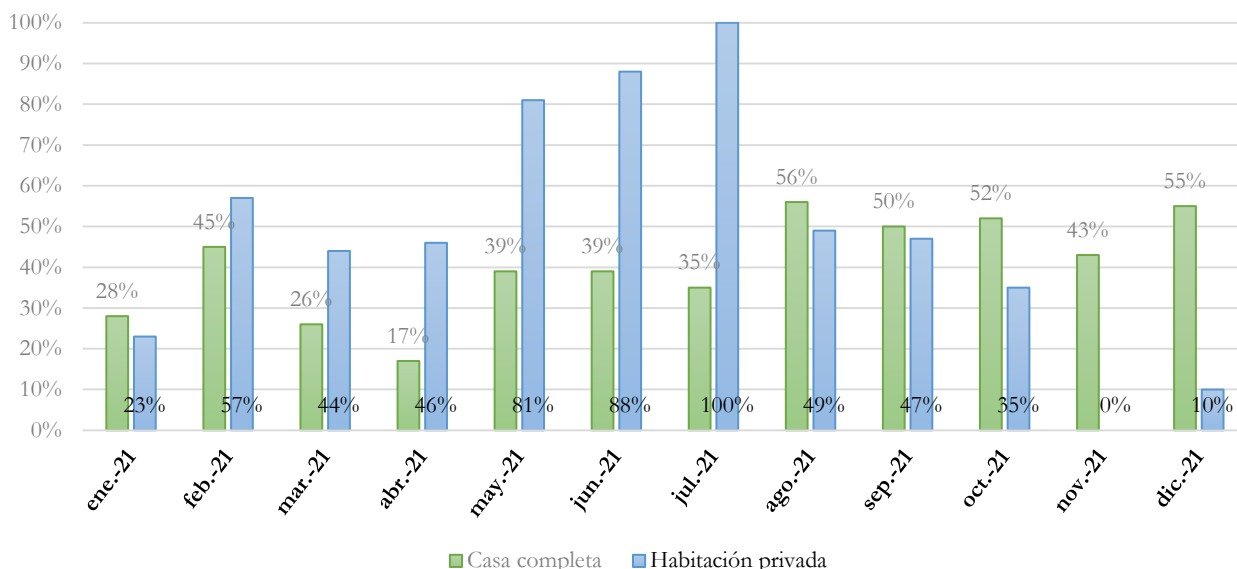


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares. Estacionalidad N/D

Aunque, a día de hoy, sigue sin información suficiente para el cálculo del ranking de Airdna, Linares presenta una distribución bastante homogénea en su grado de ocupación, destacando agosto, septiembre, octubre y diciembre con más del 50% del grado de ocupación. De nuevo, se dan algunos picos llamativos, en la ocupación de las habitaciones privadas, en mayo (81%), junio (88%) y julio (100%). No obstante, hay que recordar que hay una escasa oferta de esta modalidad de alojamiento.

Gráfico 36. Grado de ocupación de Linares

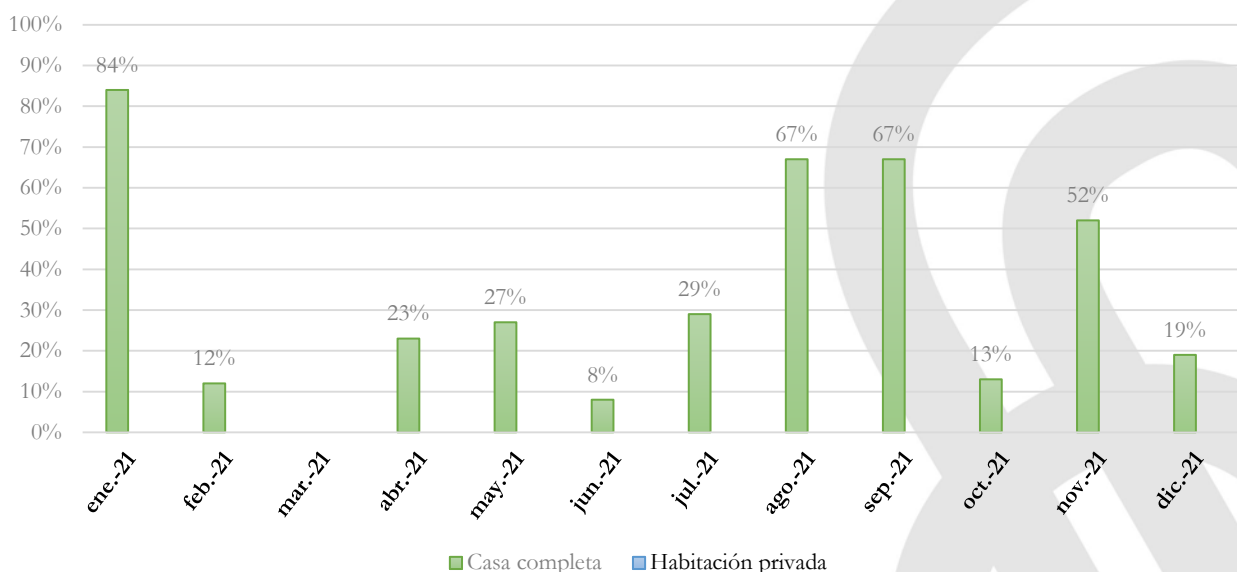


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares. Estacionalidad N/D

En este mercado la información recabada empieza a tener cierta regularidad. Sin embargo, la ocupación no muestra un patrón identificable y sólo cuenta con casas completas en su oferta. En enero se dio un 84% de ocupación para esta modalidad y en agosto y septiembre un 67%.

Gráfico 37. Grado de ocupación de Los Villares

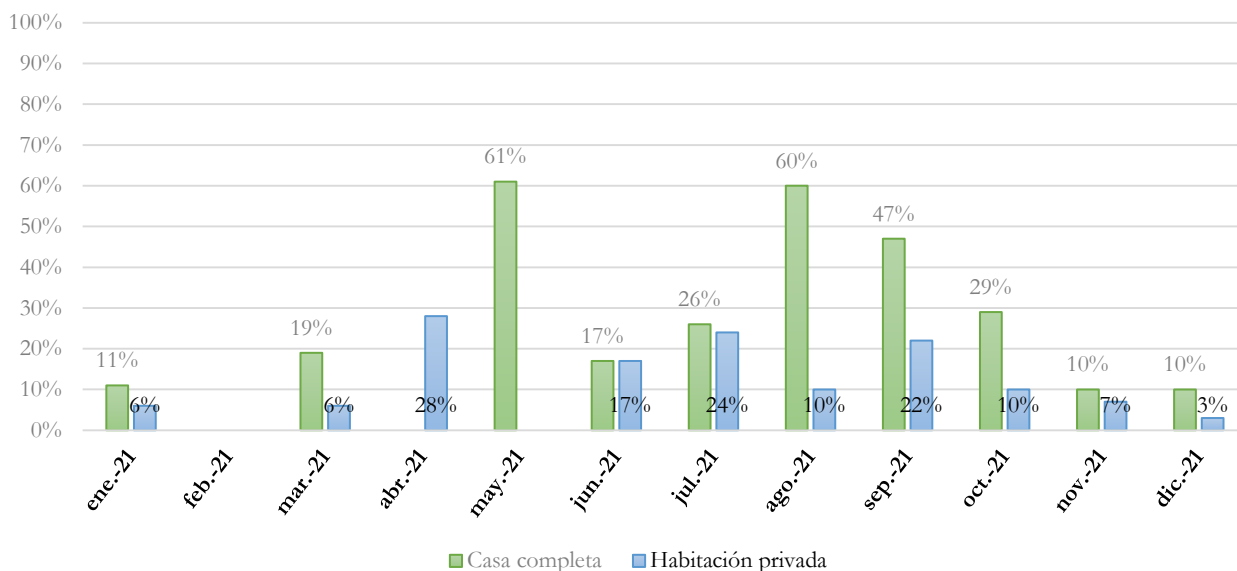


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos. Estacionalidad N/D

Este mercado presenta una distribución irregular de la ocupación, basada principalmente en las casas completas. Son destacables los meses de mayo, con un 61% de grado de ocupación, agosto, con un 60%, y septiembre, con un 47%, para la modalidad de casas completas.

Gráfico 38. Grado de ocupación de Martos

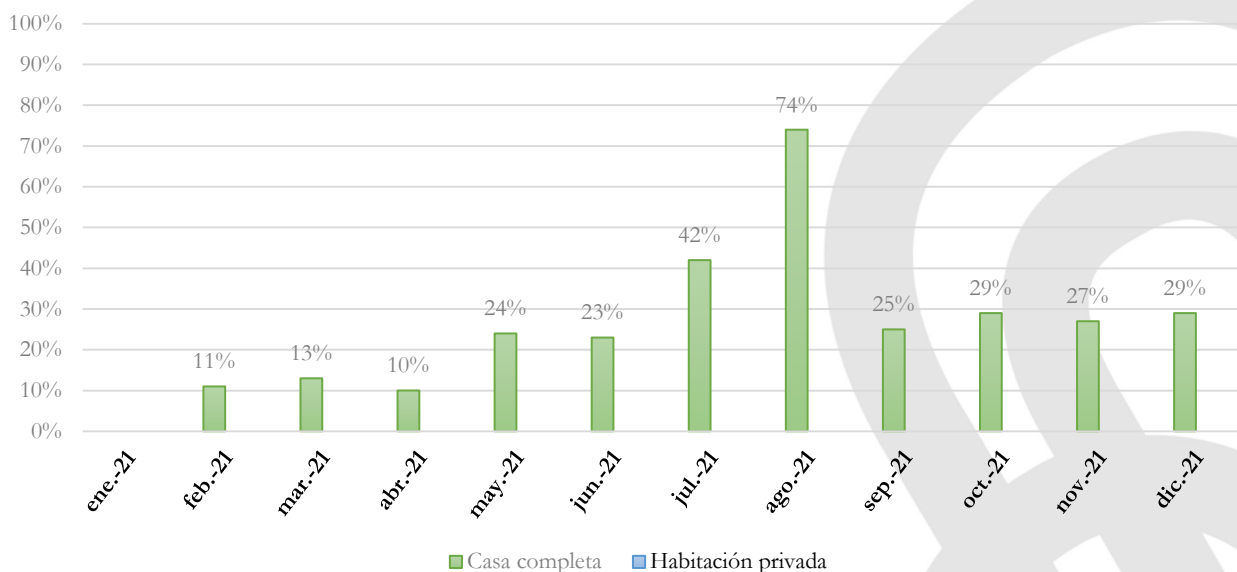


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera. Estacionalidad N/D

En el caso de Orcera, la ocupación se distribuye de forma uniforme durante todos los meses del año, exceptuando julio, con un 42% de ocupación, y agosto, con un 74%, para la modalidad de casas completas. Aun así, cabe destacar una ocupación nula en enero.

Gráfico 39. Grado de ocupación de Orcera

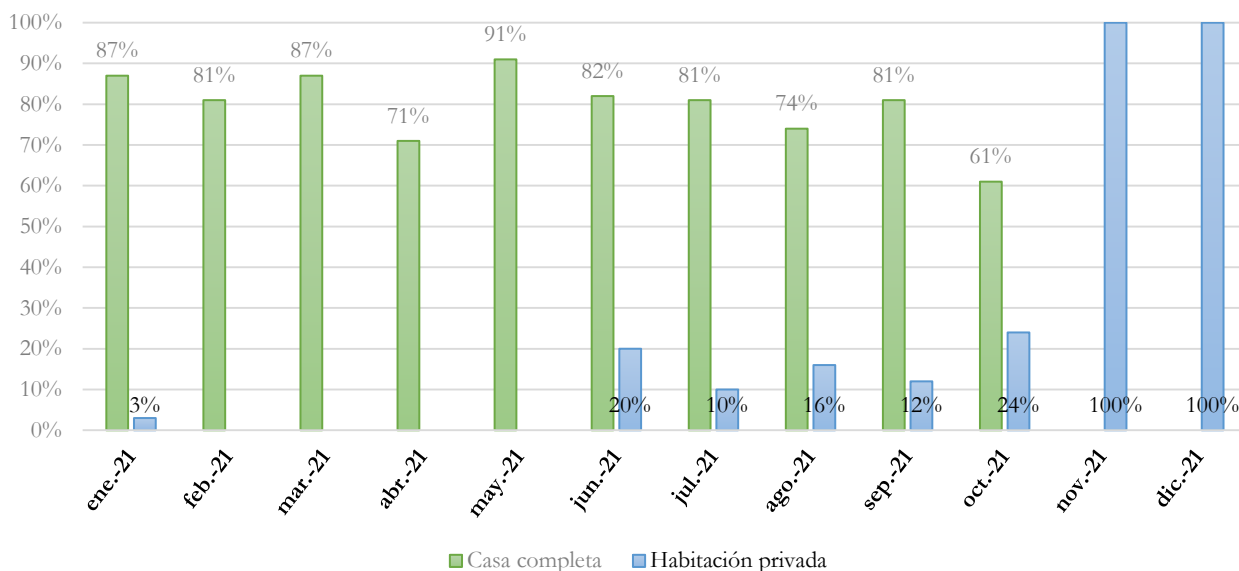


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar. Estacionalidad N/D

Aunque cuenta con una oferta muy limitada, tanto de casas completas como de habitaciones privadas, durante 2021 su ocupación muestra unos valores excepcionales hasta octubre, oscilando entre el 61% (octubre) y el 91% (mayo) para la modalidad de casas completas. No obstante, noviembre y diciembre no cuentan con datos y la ocupación de habitaciones privadas para estos meses es del 100%.

Gráfico 40. Grado de ocupación de Pegalajar

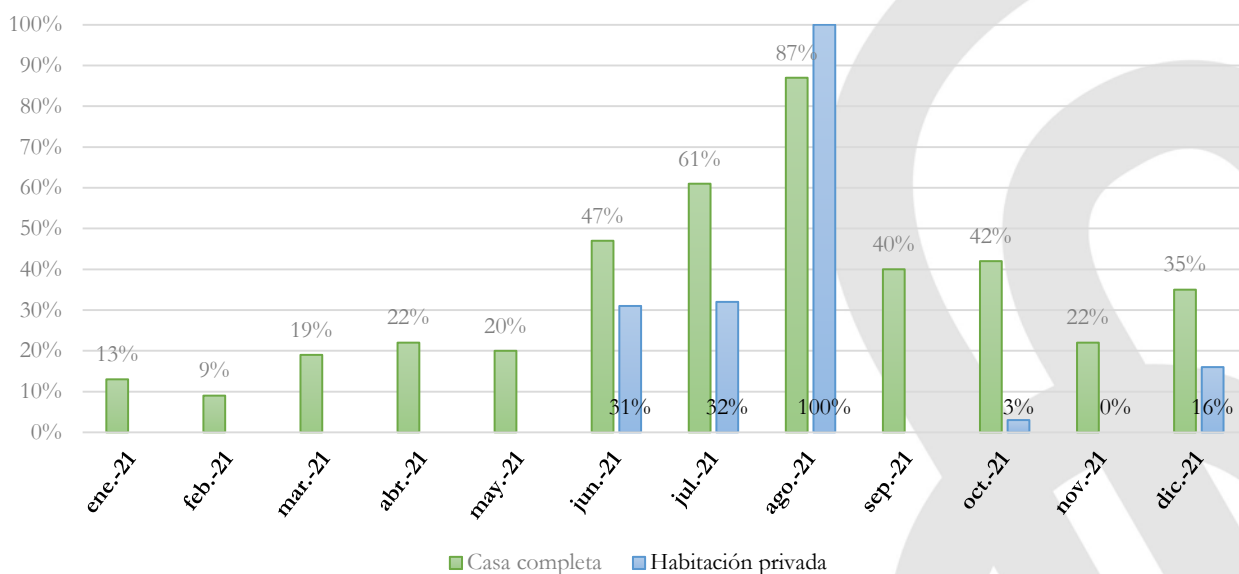


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón. Estacionalidad #7

Presenta una fuerte estacionalidad según el ranking de Airdna, que le otorga el puesto #7 de 100. En 2020, ocupaba el puesto #6, lo que indica una leve mejoría en la distribución mensual de los huéspedes. Junio, julio y agosto son los meses en los que la ocupación es superior en ambas modalidades de alojamiento.

Gráfico 41. Grado de ocupación de Pozo Alcón

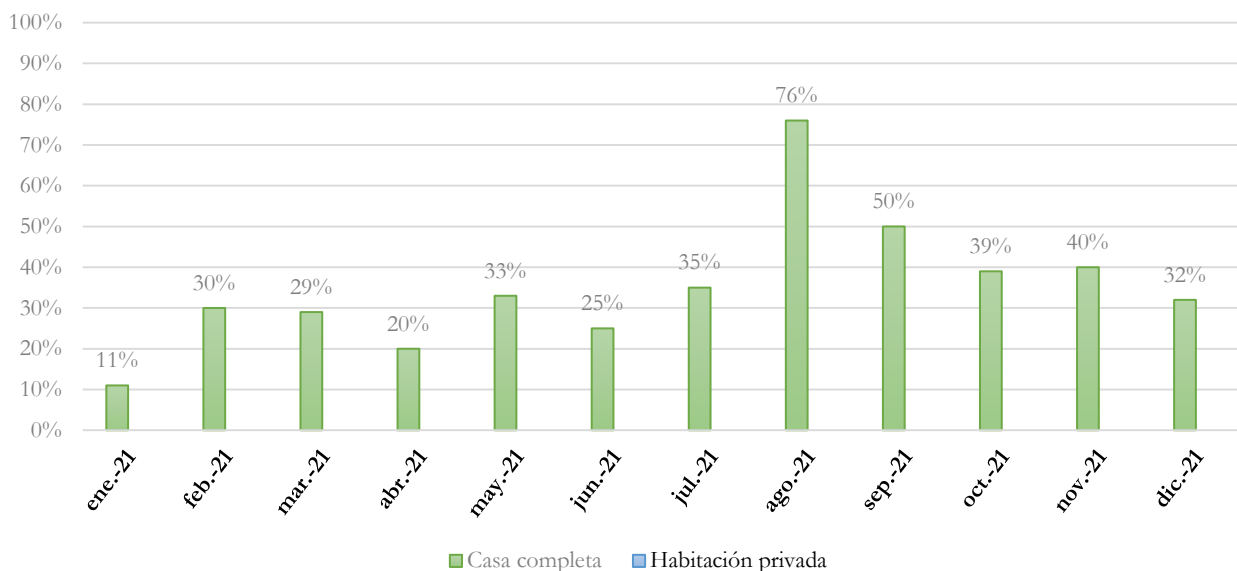


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada. Estacionalidad N/D

Otro año más en el que no hay información suficiente para elaborar el ranking de estacionalidad de Airdna en Quesada, que presenta valores que podrían posicionarla entre los mercados caracterizados por una estacionalidad más suave, aunque es la temporada estival la que destaca en el volumen de ocupación.

Gráfico 42. Grado de ocupación de Quesada

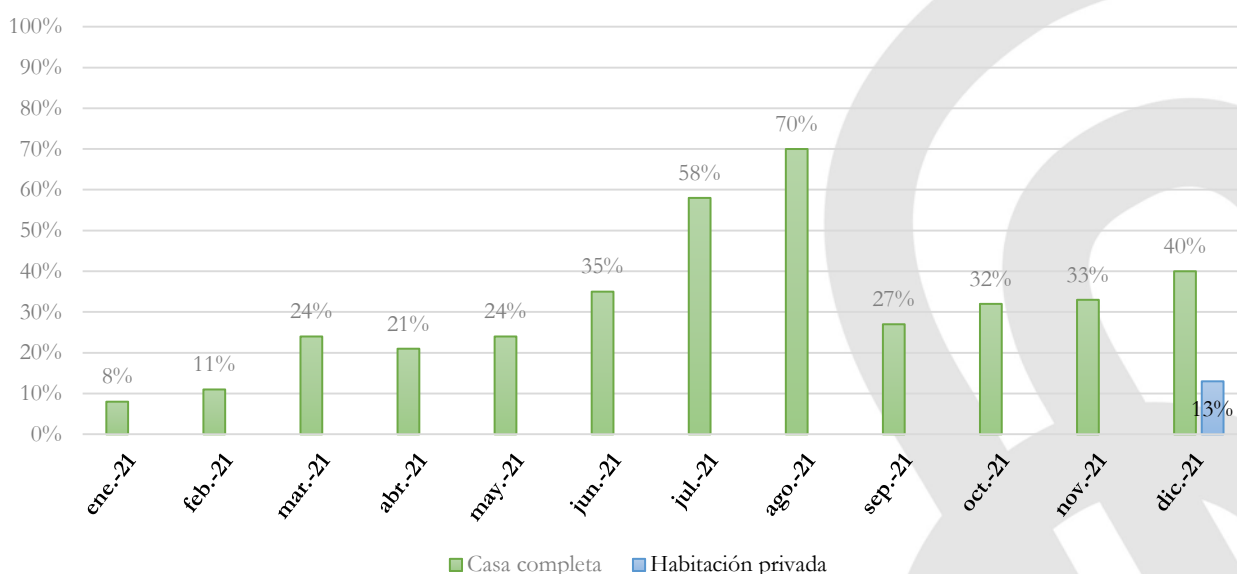


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones. Estacionalidad N/D

Como puede apreciarse, la ocupación en este mercado es bastante regular durante el año, aunque son julio (58%) y agosto (70%) los meses con mayor ocupación. Además, en diciembre, se ha registrado una ocupación del 40% para la modalidad de casas completas y un 13% para habitaciones privadas.

Gráfico 43. Grado de ocupación de Santiago Pontones

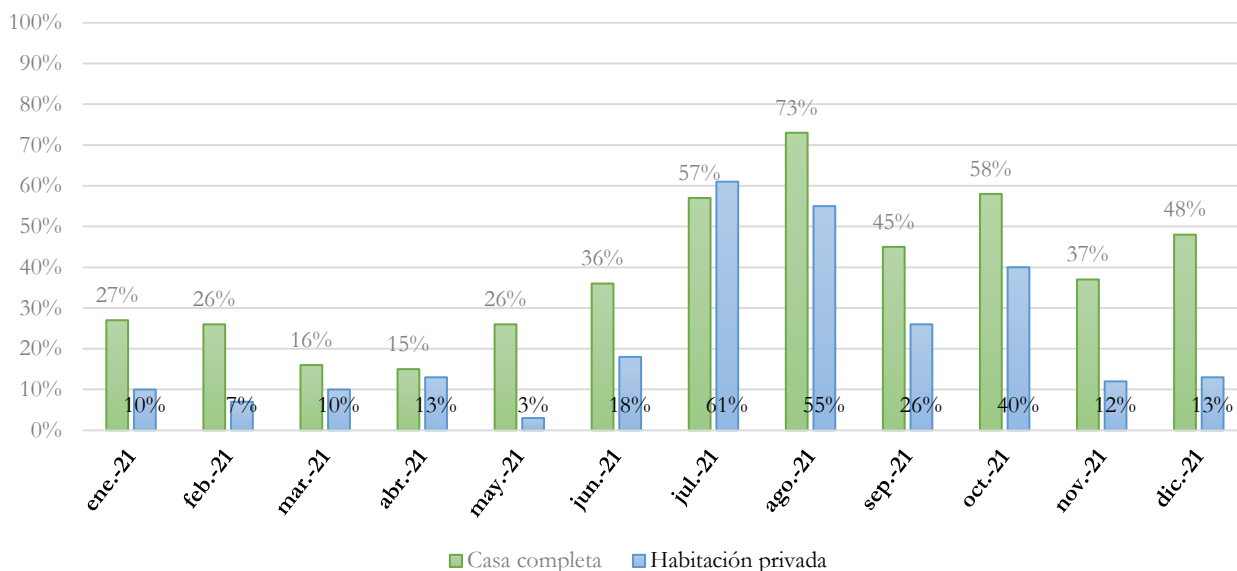


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra. Estacionalidad N/D

Sigue sin recuperar su clasificación en el ranking de estacionalidad desde su desaparición en 2019 y, aunque se acentúa la oferta entre julio y octubre, el resto de meses presentan una distribución uniforme. Asimismo, en diciembre se alcanza una ocupación del 48% en la modalidad de casas completas. El mercado de habitaciones privadas presenta un comportamiento similar al de casas completas en Segura de la Sierra.

Gráfico 44. Grado de ocupación de Segura de la Sierra

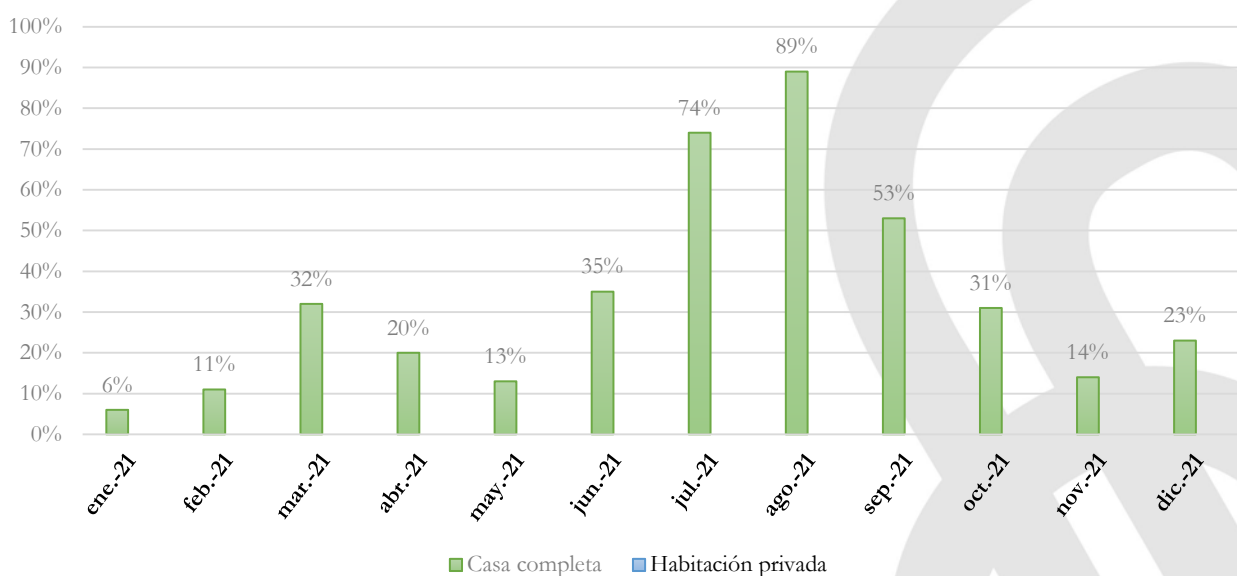


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres. Estacionalidad N/D

Torres posee una estacionalidad estival, alcanzando un 74% en julio y un 89% en agosto. Durante el resto del año, la distribución del grado de ocupación es irregular, sin períodos destacables en 2021. No obstante, es un mercado mediano en la provincia, con información estable.

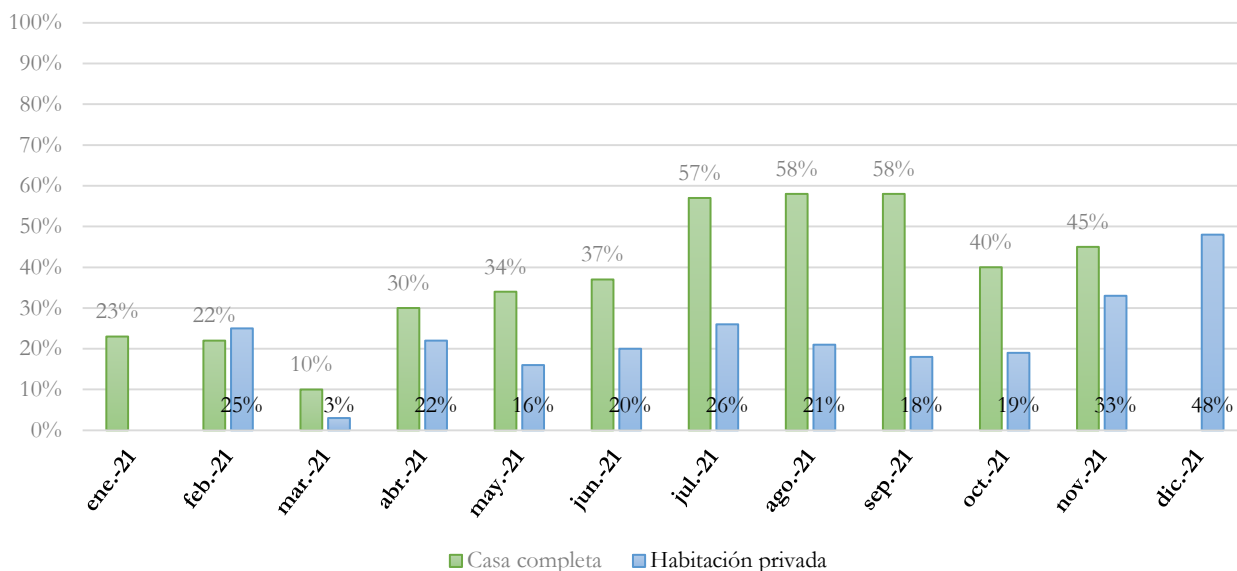
Gráfico 45. Grado de ocupación de Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda. Estacionalidad #14

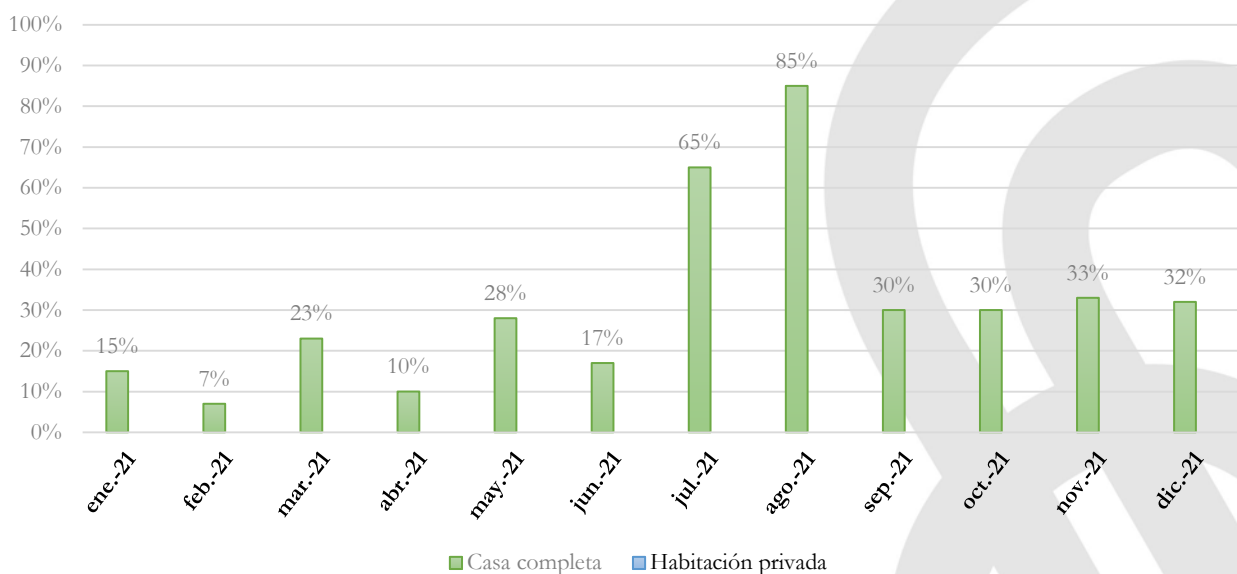
El ranking de estacionalidad de Airdna puntuó la estacionalidad de Úbeda con un #31 sobre 100 en 2020. En 2021, ha pasado al puesto #14, lo que indica que la estacionalidad es más fuerte que el año anterior. En este mercado, los meses con mayor grado de ocupación se concentran en la época estival (julio, agosto y septiembre), rondando el 58% de ocupación media mensual. Tras este período, en octubre se alcanza un 40% de ocupación y en noviembre el 45% para la modalidad de casas completas.

Gráfico 46. Grado de ocupación de Úbeda

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo. Estacionalidad N/D

En Villacarrillo, el mayor grado de ocupación se produce en julio (65%) y agosto (85%), para posteriormente mantener unos niveles en torno al 30% de ocupación en la modalidad de casas completas entre septiembre y diciembre.

Gráfico 47. Grado de ocupación de Villacarrillo

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

A large, white, stylized number '5' is centered on the page. The background features a series of concentric, overlapping circles in various shades of blue, creating a dynamic, swirling effect. The number '5' is composed of a thick vertical bar on the right, a horizontal bar at the top, and a curved bottom section that forms a 'C' shape.

5

ANTELAÇÃO DE LA RESERVA

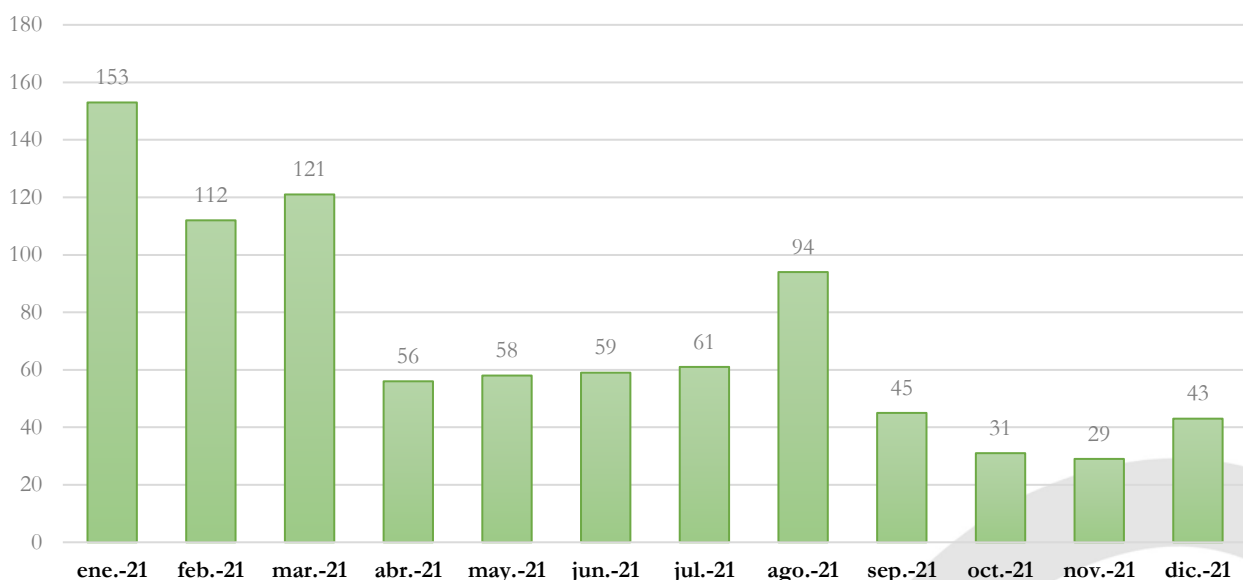
5. Antelación de la reserva

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, suele darse una mayor antelación de las reservas durante la temporada estival y se identifican grupos de demanda considerables que realizan su reserva con más de tres meses de antelación y grupos que esperan a la última semana para hacer su reserva.

Alcalá la Real

Durante el período analizado, en Alcalá la Real la antelación de la reserva más elevada es de 153 días para enero de 2021, seguido de marzo (121 días). El tercer mes en el que se dio una mayor antelación de la reserva fue febrero (112 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 2021 con mayor volumen de ocupación. Como puede apreciarse, el mayor porcentaje de éstas se realiza con más de 90 días de antelación en ambos meses, lo que es indicador de una elevada planificación del viaje por parte del huésped para la época estival.

Tabla 1. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Alcalá la Real

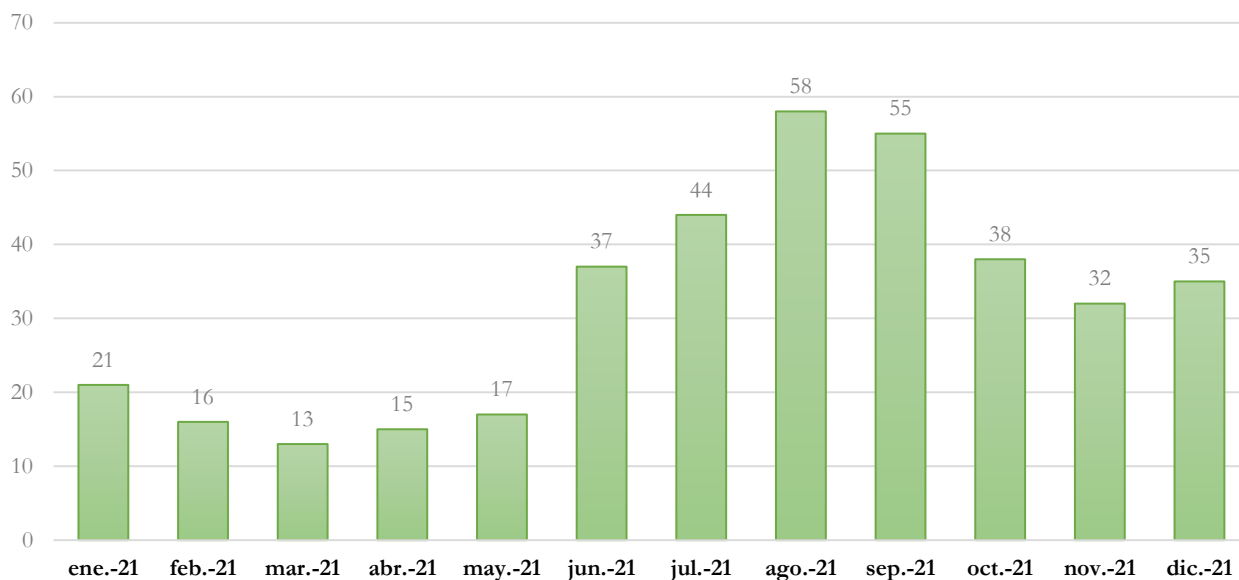
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	26%	49%
61-90 días	14%	9%
31-60 días	24%	16%
15-30 días	13%	11%
7-14 días	8%	5%
1-6 días	15%	9%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

Las reservas se realizan con mayor antelación en agosto (58 días), septiembre (55 días) y julio (44 días), coincidiendo en gran medida con los meses de mayor ocupación. Asimismo, en el último trimestre del año se aprecia que la antelación para reservar es mayor, coincidiendo también con una mayor ocupación en este mercado

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 mercado, los meses con mayor grado de ocupación muestran que existe un grupo de demanda (24%) que realiza su reserva con más de 90 días de antelación y, a su vez, hay otro grupo de demanda (25% en agosto y 29% en septiembre) que adquieren su alojamiento entre 1 y 6 días antes del check-in.

Tabla 2. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Baeza

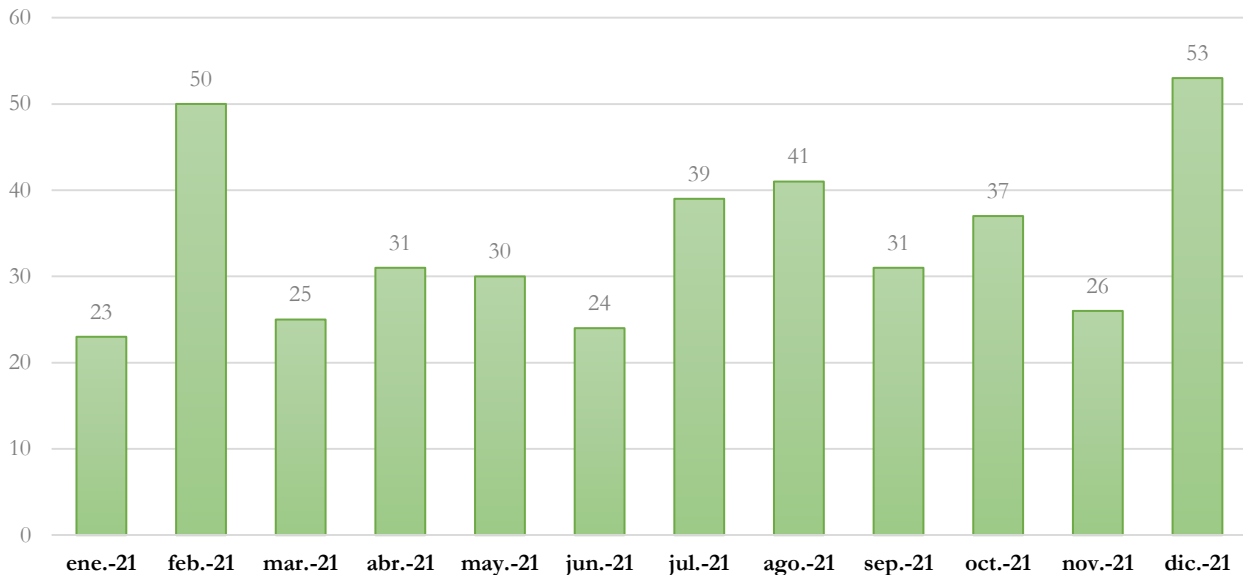
Antelación	Meses	
	Agosto	Septiembre
Más de 90 días	24%	24%
61-90 días	15%	7%
31-60 días	18%	17%
15-30 días	11%	13%
7-14 días	7%	10%
1-6 días	25%	29%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

En Cazorla, la antelación de las reservas más elevada no coincide con los meses que presentan un mayor grado de ocupación (agosto y octubre). En este caso, los huéspedes han confirmado su reserva con 53 días de media de anticipación en diciembre y 50 días en febrero.

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, en este mercado no existe una elevada antelación para los meses con un mayor grado de ocupación y puede, incluso, apreciarse que, para agosto, un 26% de las reservas se realizaron entre 1 y 6 días antes de la llegada al destino y en octubre un 48% de las mismas se confirmaron entre 15 y 60 días previos al check-in.

Tabla 3. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Cazorla

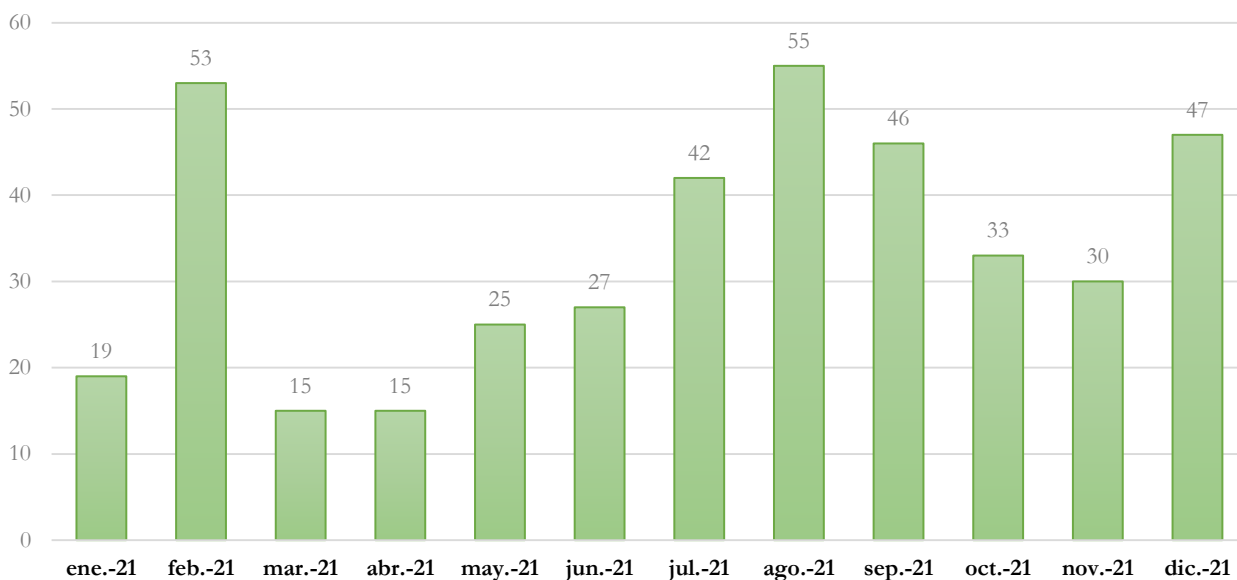
Antelación	Meses	
	Agosto	Octubre
Más de 90 días	14%	8%
61-90 días	11%	9%
31-60 días	18%	25%
15-30 días	17%	23%
7-14 días	14%	17%
1-6 días	26%	18%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén

Es uno de los mercados en los que la antelación de las reservas presenta valores similares, al menos, en cinco meses de 2021. No obstante, la antelación más elevada se concentra en julio (42 días), agosto (55 días) y septiembre (46 días). Además, en febrero se registró una anticipación a la hora de adquirir el alojamiento de 53 días de media.

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 este mercado, el 20% de las reservas realizadas en agosto se llevaron a cabo con más de 90 días de media de antelación y, al mismo tiempo, un 26% se llevó a cabo entre 1 y 6 días antes de la entrada en el alojamiento. Septiembre muestra valores similares, aunque baja cinco puntos para los que reservan con más de 90 días de antelación y sube cinco puntos para los que esperan a la semana anterior.

Tabla 4. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Jaén

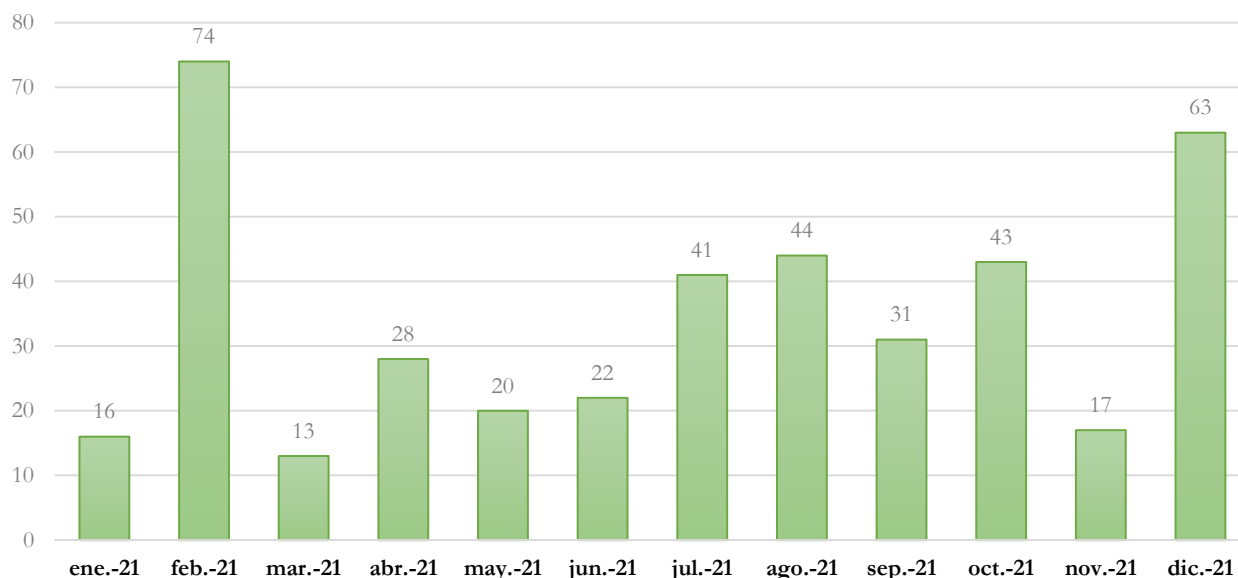
Antelación	Meses	
	Agosto	Septiembre
Más de 90 días	20%	15%
61-90 días	14%	8%
31-60 días	13%	15%
15-30 días	14%	17%
7-14 días	12%	14%
1-6 días	26%	31%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

En el caso de La Iruela, la antelación de las reservas muestra unos valores algo irregulares, aunque obviando los dos grandes picos que se ven en febrero y diciembre. Puede apreciarse una mayor planificación para reservar durante la temporada estival: julio (41 días) y agosto (44 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 el 27% de las reservas para julio se llevó a cabo entre 31 y 60 días antes de la llegada a destino. Además, un 25% adquirió su alojamiento entre 1 y 6 días antes de su entrada. En agosto, los valores son similares: el 26% de las reservas se cierra entre 31 y 60 días antes y un 18% entre 1 y 6 días previos al check-in.

Tabla 5. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en La Iruela

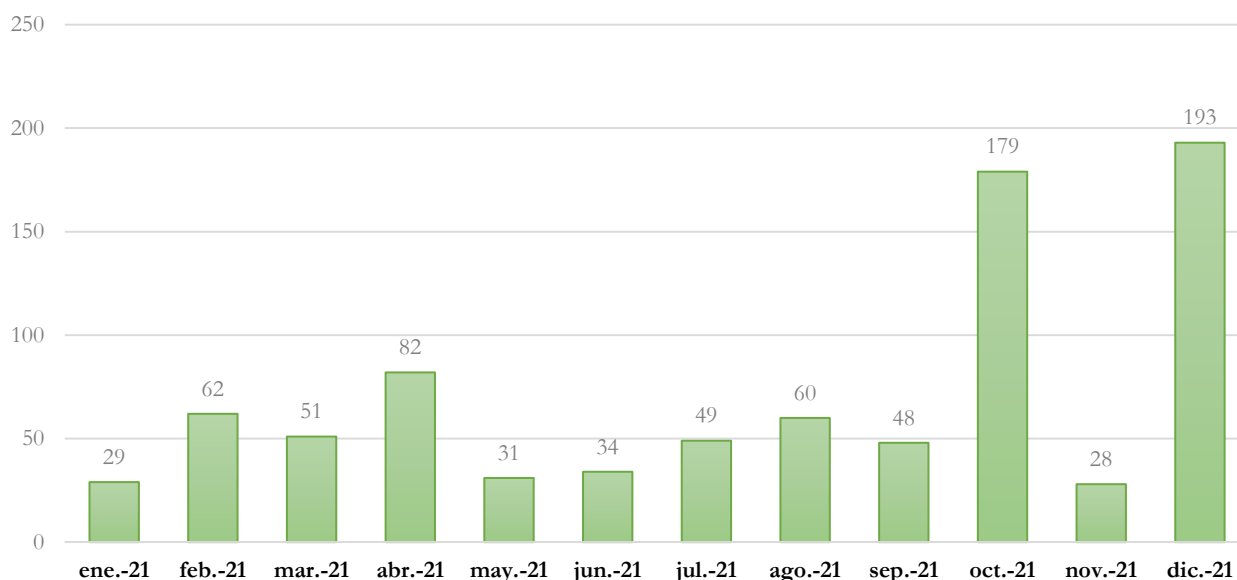
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	8%	11%
61-90 días	11%	11%
31-60 días	27%	26%
15-30 días	17%	20%
7-14 días	13%	13%
1-6 días	25%	18%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

Durante 2021, las reservas realizadas en Pozo Alcón tuvieron una media de antelación de 179 días en octubre y 193 días en diciembre. El resto de meses presenta valores similares y no hay nada que destacar en el período con mayor grado de ocupación (julio y agosto)

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

Con respecto a la distribución de la antelación de la reserva en los meses con mayor grado de ocupación (Tabla 6), puede observarse que existe una distribución homogénea entre las horquillas de tiempo contempladas. No obstante, más del 65% de las reservas se cerró con más de 30 días de antelación (un 21% con más de 90 días).

Tabla 6. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Pozo Alcón

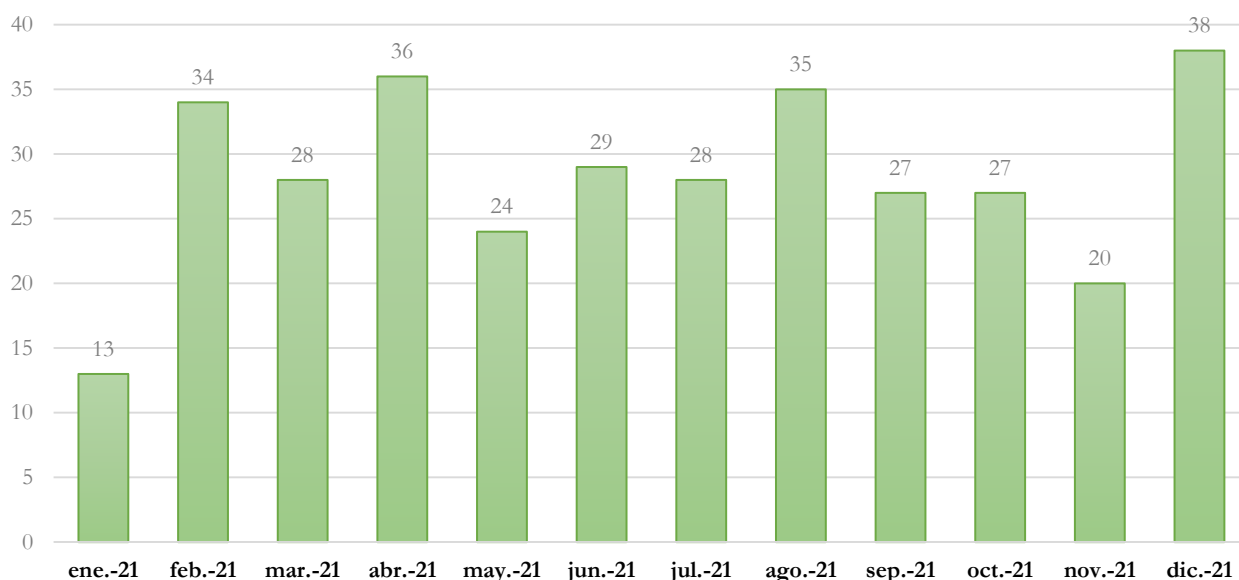
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	19%	21%
61-90 días	10%	18%
31-60 días	20%	26%
15-30 días	17%	15%
7-14 días	12%	6%
1-6 días	22%	13%

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 y no existen puntos en los que se dé una gran antelación. Por destacar los meses con mayor anticipación en las reservas, en diciembre se reservó con 38 días de media y en abril con 36.

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

Analizando las reservas en los meses con un mayor grado de ocupación (julio y agosto), se aprecia que en este mercado no existe una gran anticipación a la hora de adquirir el alojamiento por parte de la demanda. Para el mes de julio, el 42% se realizó entre 1 y 6 días antes de la llegada a destino y en agosto, con la misma antelación, un 40% de las mismas.

Tabla 7. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2021 en Úbeda

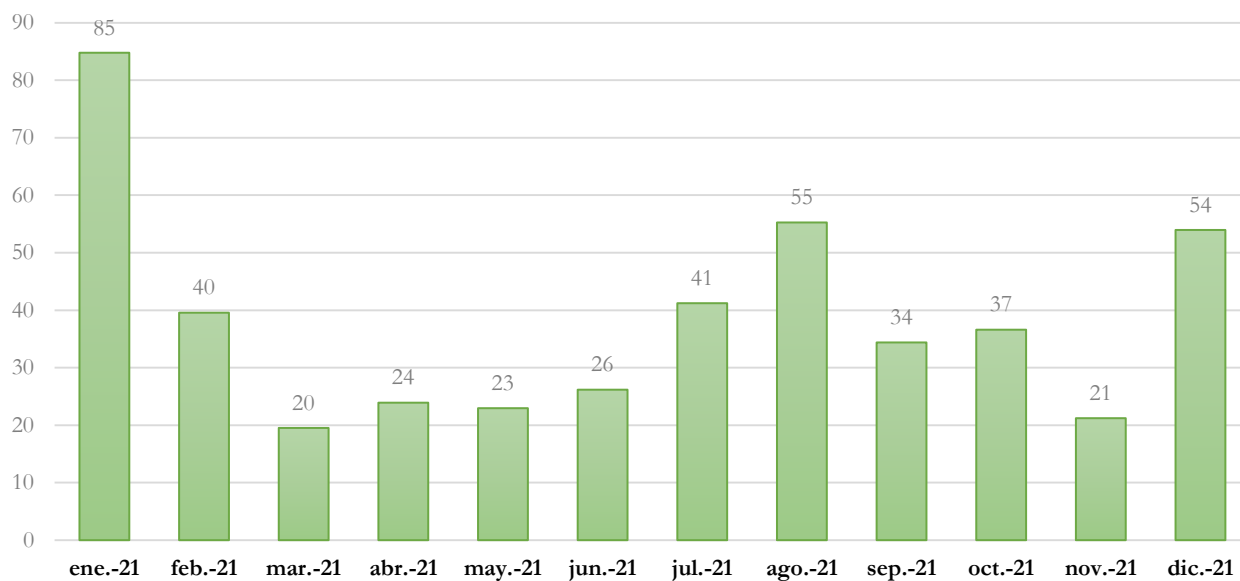
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	8%	13%
61-90 días	6%	8%
31-60 días	14%	14%
15-30 días	21%	11%
7-14 días	10%	14%
1-6 días	42%	40%

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. En enero de 2021, se dio una antelación media de 85 días, aunque hay que matizar que este dato viene condicionado por uno de los mercados no mostrados, en el que se había varios alojamientos bloqueados con más de 1.000 días de antelación, por tanto, no es representativo. No obstante, puede apreciarse que en la temporada estival y diciembre se da una mayor antelación de reserva, coincidiendo con los meses con un mayor grado de ocupación.

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 y representa el precio medio de venta por casa completa o habitación privada que se cobra a los huéspedes. En la Tabla 8, se aprecia la distribución anual del ADR en los 23 mercados analizados para los doce meses de 2021.

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 y, a su vez, es un indicador de salud del mercado de viviendas en plataformas de economía colaborativa. En la Tabla 9, se muestran los datos de cada uno de los mercados para 2021. 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 de 2021 para ambos casos, ADR y RevPAR.

En el caso del ADR, puede verse un comportamiento similar en casi todos los mercados, en los que la tasa media diaria es más elevada en diciembre. Hay que destacar que los municipios en los que resulta más caro alojarse son Frailes, alcanzando un ADR de 364€ y que, en este caso no sigue el patrón que a simple vista se observa, en el que los precios más elevados se dan en diciembre; Los Villares, donde el ADR casi alcanza los 400€ en mayo; Alcaudete, donde se han pagado 249€ de media en noviembre; o Castillo de Locubín, en el que se rondan los 180€ de media entre agosto y diciembre. Es interesante señalar que la ciudad de Jaén presenta un ADR moderado durante todo el año, pese a la elevada actividad que presenta. El tipo de alojamiento, si se trata de apartamentos en ciudades, por un lado, o villas ubicadas en parajes rurales y naturales con mayor capacidad de alojamiento, es uno de los grandes condicionantes de esta ratio.

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 ofertado en todos los casos.

En primer lugar, y por orden alfabético, el ADR en Alcalá la Real es más elevado en los meses de febrero (137€) y agosto (112€) de 2021. La tarifa media diaria más baja en este mercado fue de 80€ y se repitió en cinco meses. Hay que tener en cuenta que esta ratio se calcula en base a los alojamientos que fueron ocupados, por lo que puede dar la coincidencia de que existan meses (febrero) con un bajo grado de ocupación, pero que presente un elevado ADR.

El mercado de Baeza también rompe con la tendencia vista y no es en diciembre cuando se ha pagado más por la estancia en casas completas. En este caso, han sido mayo (92€), junio (102€) y julio (103€) los meses en los que el ADR alcanza sus máximas. En el lado opuesto se encuentran marzo y noviembre, con una tarifa media diaria de 69€ y 68€, respectivamente.

El municipio de Cazorla presenta un mayor ADR en agosto (90€) y diciembre (99€) y su tarifa media diaria mínima se da en febrero (77€) y junio (78€), lo que es indicador de que se trata de un mercado con precios estables que no tienen grandes oscilaciones durante el año. Esta es una característica de los mercados con una oferta más asentada.

En la ciudad de Jaén, al igual que en Cazorla, el ADR no muestra grandes variaciones a lo largo del año analizado y la tarifa media diaria oscila entre los 71€ que se pagaron en diciembre y los 57€ en abril. Este mercado sí sigue la tendencia en la que los precios más elevados se han dado en el último mes del año.

En La Iruela ocurre lo mismo, el ADR más elevado se da en diciembre (106€) y hay una mayor oscilación de precios que en la ciudad de Jaén o Cazorla. Su ADR mínimo se contempla en febrero (68€), aunque la mayoría de meses superan un ADR de 90€.

Por último, Úbeda también presenta una oscilación baja en sus precios, con un ADR de 71€ en marzo y de 99€ en diciembre, habiendo sido, de nuevo, el mes más caro para hospedarse en esta ciudad Patrimonio de la Humanidad. Su media anual es de 79€, lo que corrobora esa escasa variación en los precios.

Como ha podido apreciarse, los usuarios de alojamientos en plataformas de economía colaborativa, en términos generales, han pagado más por su alojamiento durante los dos últimos meses en casi todos los mercados analizados y, como se ha comprobado, los mercados con una oferta más estable, presentan precios más bajos, aunque son variables como el tamaño del alojamiento o su emplazamiento factores que inciden en el la tarifa media diaria.

Tabla 8. ADR por mercados de la provincia de Jaén

		01/21	02/21	03/21	04/21	05/21	06/21	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21
Alcalá la Real	Casa	81 €	137 €	80 €	90 €	80 €	80 €	100 €	112 €	87 €	80 €	80 €	96 €
	Habitación	55 €	70 €	48 €	59 €	56 €	60 €	55 €	50 €	64 €	60 €	66 €	55 €
Alcaudete	Casa	28 €	-	129 €	126 €	182 €	184 €	197 €	147 €	218 €	223 €	249 €	237 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 €
Andújar	Casa	101 €	95 €	93 €	102 €	97 €	101 €	104 €	95 €	103 €	109 €	110 €	119 €
	Habitación	37 €	-	-	-	37 €	37 €	21 €	37 €	37 €	37 €	37 €	37 €
Baeza	Casa	84 €	88 €	69 €	82 €	92 €	102 €	103 €	82 €	87 €	73 €	68 €	75 €
	Habitación	-	46 €	43 €	39 €	43 €	42 €	40 €	45 €	51 €	49 €	52 €	61 €
Beas de segura	Casa	70 €	120 €	120 €	146 €	200 €	119 €	180 €	180 €	220 €	200 €	180 €	220 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	127 €	61 €	122 €	74 €	87 €	131 €	130 €	173 €	180 €	180 €	186 €	182 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	80 €	77 €	79 €	86 €	80 €	78 €	87 €	90 €	85 €	82 €	80 €	99 €
	Habitación	45 €	45 €	45 €	60 €	45 €	44 €	54 €	55 €	45 €	54 €	60 €	59 €
Frailes	Casa	327 €	-	111 €	364 €	364 €	224 €	200 €	240 €	274 €	295 €	291 €	295 €
	Habitación	-	-	-	25 €	25 €	25 €	27 €	26 €	27 €	27 €	27 €	27 €
Hornos	Casa	73 €	68 €	77 €	81 €	78 €	75 €	84 €	80 €	85 €	88 €	79 €	85 €
	Habitación	67 €	50 €	60 €	50 €	50 €	50 €	53 €	59 €	60 €	61 €	50 €	75 €
Ciudad de Jaén	Casa	58 €	60 €	61 €	57 €	63 €	64 €	63 €	66 €	68 €	69 €	69 €	71 €
	Habitación	25 €	21 €	22 €	23 €	22 €	35 €	30 €	23 €	32 €	29 €	25 €	30 €
La Iruela	Casa	78 €	68 €	90 €	95 €	80 €	96 €	96 €	97 €	94 €	99 €	92 €	106 €
	Habitación	63 €	-	-	104 €	63 €	63 €	142 €	142 €	63 €	63 €	63 €	63 €
Linares	Casa	90 €	93 €	92 €	96 €	95 €	107 €	96 €	89 €	90 €	91 €	89 €	105 €
	Habitación	65 €	65 €	65 €	65 €	65 €	65 €	65 €	45 €	67 €	70 €	-	70 €
Los Villares	Casa	145 €	-	300 €	271 €	396 €	125 €	100 €	100 €	150 €	150 €	360 €	259 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	41 €	-	70 €	-	156 €	85 €	135 €	80 €	96 €	100 €	85 €	137 €
	Habitación	26 €	-	30 €	34 €	-	310 €	170 €	37 €	30 €	170 €	310 €	30 €
Orcera	Casa	-	145 €	100 €	110 €	114 €	113 €	120 €	118 €	120 €	110 €	110 €	110 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	37 €	37 €	44 €	43 €	42 €	44 €	46 €	45 €	47 €	49 €	47 €	50 €
	Habitación	82 €	-	-	-	-	29 €	57 €	62 €	49 €	60 €	37 €	35 €
Pozo Alcón	Casa	103 €	98 €	90 €	90 €	105 €	100 €	130 €	141 €	136 €	143 €	120 €	150 €
	Habitación	-	-	-	-	-	35 €	35 €	30 €	-	40 €	-	42 €
Quesada	Casa	74 €	63 €	71 €	79 €	69 €	78 €	78 €	80 €	79 €	81 €	79 €	81 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	102 €	120 €	109 €	120 €	108 €	113 €	120 €	120 €	120 €	127 €	120 €	120 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200 €
Segura de la Sierra	Casa	48 €	47 €	57 €	56 €	55 €	60 €	72 €	63 €	55 €	60 €	63 €	64 €
	Habitación	40 €	40 €	49 €	44 €	40 €	40 €	40 €	51 €	40 €	50 €	45 €	45 €
Torres	Casa	99 €	107 €	98 €	100 €	103 €	105 €	104 €	102 €	123 €	120 €	99 €	118 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	82 €	72 €	71 €	85 €	84 €	77 €	73 €	70 €	72 €	90 €	77 €	99 €
	Habitación	-	31 €	30 €	31 €	31 €	32 €	38 €	48 €	41 €	42 €	49 €	65 €
Villacarrillo	Casa	172 €	60 €	140 €	156 €	157 €	156 €	152 €	150 €	58 €	78 €	51 €	72 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Respecto al RevPAR, en términos generales, puede apreciarse a simple vista que los meses que más rendimiento económico generan en todos los mercados coinciden, en mayor o menor medida, con la época estival, en especial el mes de agosto, resaltado en verde para cada uno de ellos. Por el contrario, los meses con menos rendimiento están entre enero y mayo en casi todos los casos, aunque hay alguna excepción, como es el mercado de Baeza, donde febrero y octubre presentan un mayor RevPAR. 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 2.246 € y 2.565€, respectivamente, siendo los meses que mayor ocupación han presentado. En cambio, en febrero esta ratio fue de tan sólo 257€ y en enero de 353€.

En Baeza, se rompe esta tendencia en la que el RevPAR más elevado coincide con los meses de mayor ocupación y puede deberse a la forma en la que éste se calcula. El RevPAR mensual más elevado se da en octubre (1.212€) y en febrero (935€) y, al contrario que en muchos mercados, el mínimo se da en julio (237€) y agosto (361€).

En Cazorla, existen datos muy positivos durante el segundo semestre de 2021, alcanzando un RevPAR de 1.594€ en agosto, mes con mayor ocupación, y una media entre julio y septiembre de 1.197€. Sus valores más bajos se dan en febrero (169€) y enero (186€).

El mercado de la ciudad de Jaén tiene un comportamiento idéntico al de Cazorla, siendo el segundo semestre cuando se dan los mejores datos. En agosto, se alcanzan los 1.557€ de RevPAR mensual y la media de los últimos seis meses de 2021 es de 1.333€. En cambio, en enero esta ratio no alcanza ni los 300€.

En La Iruela, vuelve a verse la misma tendencia que en la ciudad de Jaén y Cazorla, aunque en este caso con mayores oscilaciones, cayendo el RevPAR de noviembre a los 474€. El mes con mayor valor es agosto (2.091€), en el que se registra mayor ocupación. En este mercado, el RevPAR llega a casi desaparecer en febrero (61€), convirtiéndolo en el municipio con mayor variación en 2021 de esta métrica.

El último mercado que se examina es Úbeda, en el que el comportamiento analizado es relativamente diferente a lo que se ha visto hasta el momento. Su RevPAR es muy estable desde mayo hasta diciembre, con una variación de en torno a los 800€, registrándose en octubre 1.511€ y en mayo 713€, durante estos meses.

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 la mayoría de 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

		01/21	02/21	03/21	04/21	05/21	06/21	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21
Alcalá la Real	Casa	353 €	257 €	499 €	689 €	559 €	1.146 €	2.246 €	2.565 €	964 €	962 €	979 €	1.056 €
	Habitación	43 €	35 €	160 €	503 €	218 €	272 €	430 €	669 €	267 €	293 €	186 €	394 €
Alcaudete	Casa	-	-	114 €	248 €	610 €	1.257 €	2.913 €	5.270 €	2.039 €	1.223 €	1.878 €	2.301 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 €
Andújar	Casa	487 €	423 €	643 €	554 €	464 €	515 €	759 €	1.261 €	1.437 €	1.819 €	1.323 €	1.435 €
	Habitación	389 €	-	-	-	888 €	703 €	32 €	925 €	703 €	740 €	703 €	222 €
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	366 €	410 €	629 €	999 €	756 €	712 €	1.812 €	3.077 €	1.583 €	2.363 €	912 €	1.765 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	979 €	253 €	434 €	268 €	438 €	1.595 €	1.005 €	2.176 €	1.184 €	1.145 €	1.026 €	1.734 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	186 €	169 €	320 €	405 €	597 €	573 €	933 €	1.594 €	1.234 €	1.472 €	782 €	1.164 €
	Habitación	132 €	36 €	161 €	129 €	239 €	174 €	412 €	1.036 €	339 €	482 €	312 €	541 €
Frailes	Casa	607 €	-	77 €	376 €	275 €	1.184 €	3.036 €	4.859 €	2.311 €	1.348 €	814 €	2.079 €
	Habitación	-	-	-	168 €	298 €	162 €	174 €	253 €	64 €	248 €	53 €	231 €
Hornos	Casa	133 €	122 €	284 €	291 €	321 €	495 €	545 €	879 €	1.157 €	1.534 €	1.004 €	1.135 €
	Habitación	50 €	25 €	60 €	175 €	245 €	375 €	536 €	1.546 €	686 €	872 €	628 €	511 €
Ciudad de Jaén	Casa	287 €	380 €	550 €	581 €	829 €	917 €	1.216 €	1.557 €	1.296 €	1.421 €	1.226 €	1.279 €
	Habitación	148 €	138 €	19 €	34 €	76 €	116 €	120 €	203 €	389 €	306 €	155 €	203 €
La Iruela	Casa	131 €	61 €	346 €	407 €	337 €	546 €	1.336 €	2.091 €	953 €	1.132 €	474 €	970 €
	Habitación	126 €	-	-	334 €	158 €	284 €	1.525 €	441 €	756 €	315 €	693 €	567 €
Linares	Casa	438 €	609 €	620 €	367 €	797 €	803 €	792 €	1.074 €	895 €	1.012 €	764 €	1.258 €
	Habitación	228 €	390 €	260 €	358 €	553 €	748 €	943 €	565 €	940 €	770 €	-	210 €
Los Villares	Casa	754 €	-	535 €	602 €	833 €	634 €	2.130 €	1.496 €	1.880 €	1.148 €	1.080 €	1.798 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	-	-	60 €	-	1.240 €	1.332 €	2.390 €	2.087 €	768 €	666 €	545 €	714 €
	Habitación	13 €	-	15 €	74 €	-	388 €	706 €	904 €	349 €	217 €	310 €	30 €
Orcera	Casa	-	220 €	781 €	421 €	581 €	1.045 €	2.133 €	2.895 €	1.053 €	1.301 €	1.148 €	1.446 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	104 €	725 €	848 €	786 €	670 €	500 €	856 €	644 €	834 €	1.026 €	973 €	948 €
	Habitación	27 €	-	-	-	-	59 €	176 €	103 €	93 €	273 €	926 €	886 €
Pozo Alcón	Casa	403 €	189 €	279 €	383 €	648 €	1.327 €	2.179 €	2.419 €	1.369 €	1.351 €	769 €	1.456 €
	Habitación	-	-	-	-	-	175 €	212 €	75 €	-	40 €	-	210 €
Quesada	Casa	303 €	373 €	385 €	588 €	490 €	788 €	1.466 €	1.980 €	975 €	1.383 €	1.087 €	1.330 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	161 €	474 €	1.052 €	609 €	1.190 €	1.154 €	2.113 €	1.922 €	1.174 €	1.478 €	1.097 €	1.472 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	800 €
Segura de la Sierra	Casa	195 €	141 €	286 €	306 €	306 €	660 €	1.129 €	1.139 €	510 €	832 €	618 €	691 €
	Habitación	60 €	40 €	98 €	303 €	20 €	180 €	443 €	852 €	200 €	385 €	155 €	172 €
Torres	Casa	136 €	208 €	445 €	766 €	807 €	1.010 €	1.972 €	2.095 €	1.366 €	1.161 €	636 €	903 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	227 €	254 €	339 €	345 €	713 €	797 €	841 €	903 €	1.110 €	1.511 €	858 €	1.407 €
	Habitación	-	43 €	23 €	84 €	94 €	246 €	256 €	180 €	277 €	272 €	316 €	765 €
Villacarrillo	Casa	319 €	44 €	359 €	867 €	794 €	1.432 €	2.967 €	2.718 €	640 €	938 €	565 €	820 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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, destacando el mes de agosto en todos los casos. Además, el segundo semestre de 2021 muestra mejores datos en los seis mercados principales analizados.

En Alcalá la Real, los fines de semana de mayo son los que aportan más rentabilidad al día a los propietarios de casas completas publicadas en las plataformas de economía colaborativa. La media es de 174€ al día de cada fin de semana en dicho mes, el cual, analizado de forma habitual, no es de los meses con mayor ADR.

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 (97€) y enero el mes con menos ingresos (42€). Por tanto, al analizar únicamente los fines de semana, se puede apreciar un comportamiento similar al resto de mercados.

El mercado de Cazorla sigue teniendo mayor rentabilidad durante los fines de semana de agosto (78€), septiembre (75€) y octubre (80€). De la misma manera, su menor rentabilidad se sitúa en enero (27€) y febrero (34€), comportamiento idéntico al análisis mensual de su RevPAR.

La ciudad de Jaén sigue con la tendencia similar de su RevPAR mensual, aunque es octubre el mes puntero en la media de fin de semana (88€), seguido de agosto (81€). No obstante, la tendencia es idéntica a lo largo del año.

El análisis de La Iruela es idéntico al del RevPAR mensual. Julio (87€) y agosto (105€) son los meses con más ingresos durante el fin de semana. Su valor mínimo también se sitúa en febrero (29€) y enero (43€), mismos meses en los que se dan los valores mínimos en la media mensual.

Por último, Úbeda rompe con los datos mensuales de RevPAR y se observa que los fines de semana en agosto son más rentables (139€) que en octubre (99€), mes cuyo RevPAR mensual era más elevado.

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

	01/21	02/21	03/21	04/21	05/21	06/21	07/21	08/21	09/21	10/21	11/21	12/21
Alcalá la Real	58 €	120 €	76 €	86 €	80 €	115 €	133 €	145 €	98 €	96 €	119 €	96 €
Baeza	42 €	58 €	44 €	62 €	75 €	83 €	87 €	97 €	83 €	93 €	77 €	76 €
Cazorla	27 €	36 €	33 €	35 €	48 €	57 €	59 €	78 €	75 €	80 €	58 €	55 €
Jaén	27 €	34 €	50 €	39 €	48 €	56 €	69 €	81 €	73 €	88 €	70 €	77 €
La Iruela	43 €	29 €	43 €	47 €	52 €	76 €	87 €	105 €	81 €	80 €	63 €	58 €
Úbeda	72 €	85 €	75 €	67 €	96 €	106 €	137 €	139 €	103 €	99 €	99 €	109 €

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, y que las variaciones en comparación con 2020 apenas son significativas, por lo que siguen manteniéndose unos estándares de calidad en los establecimientos ofertados en plataformas de economía colaborativa.

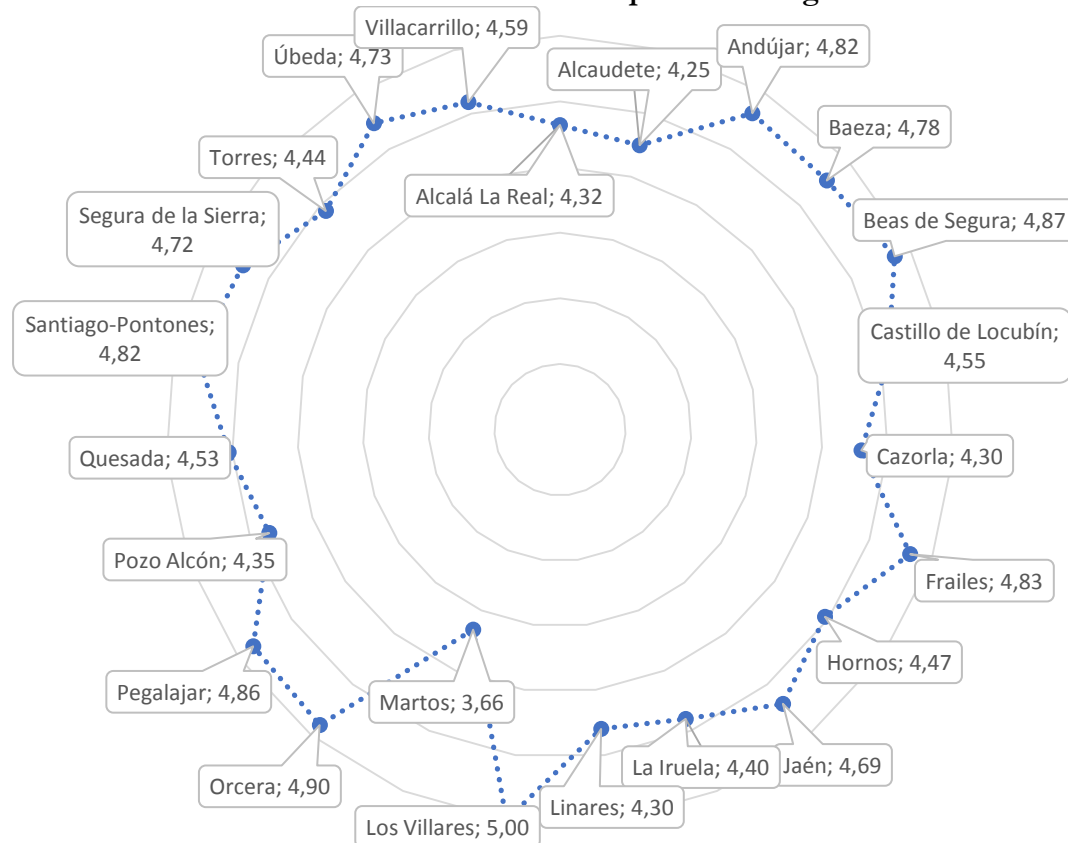
Tabla 11. Valoración de los diferentes aspectos de los alojamientos por los usuarios de Airbnb

	Veracidad		Calidad		Localización		Comunicación		Limpieza		Llegada	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Alcalá La Real	4,82	4,87	4,65	4,73	4,69	4,65	4,89	4,88	4,66	4,68	4,84	4,88
Alcaudete	4,50	4,25	4,50	4,12	4,60	4,38	4,70	4,38	4,40	4,75	4,80	4,88
Andújar	4,88	4,93	4,62	4,69	4,75	4,81	4,91	4,95	4,88	4,95	4,84	4,90
Baeza	4,91	4,91	4,76	4,80	4,81	4,86	4,90	4,92	4,87	4,93	4,95	4,97
Beas de Segura	4,94	4,95	4,75	4,80	4,88	4,80	5,00	5,00	4,81	4,80	4,94	4,95
Castillo de Locubín	4,71	4,69	4,33	4,35	4,71	4,77	4,79	4,85	4,33	4,31	4,88	4,88
Cazorla	4,78	4,79	4,70	4,57	4,79	4,79	4,87	4,88	4,82	4,73	4,89	4,86
Frailes	4,92	5,00	4,67	4,70	4,67	4,70	5,00	4,90	4,92	4,95	5,00	4,90
Hornos	4,79	4,82	4,44	4,58	4,88	4,89	4,88	4,87	4,12	4,45	5,00	4,92
Jaén	4,85	4,84	4,74	4,72	4,76	4,78	4,84	4,84	4,76	4,68	4,85	4,86
La Iruela	4,68	4,71	4,48	4,47	4,76	4,74	4,83	4,81	4,67	4,69	4,79	4,80
Linares	4,77	4,85	4,68	4,62	4,86	4,77	4,91	4,81	4,82	4,85	4,95	4,96
Los Villares	5,00	4,88	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,62	5,00	4,88
Martos	4,70	4,10	4,60	4,05	4,50	4,15	4,80	4,30	4,70	4,15	4,70	4,45
Orcera	4,93	4,96	4,71	4,88	4,71	4,88	5,00	5,00	4,64	4,83	5,00	5,00
Pegalajar	4,83	4,88	5,00	5,00	4,67	4,75	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Pozo Alcón	4,96	4,96	4,85	4,85	4,85	4,87	4,94	4,91	4,96	4,96	4,82	4,81
Quesada	4,87	4,75	4,61	4,55	4,84	4,75	4,95	4,93	4,66	4,57	4,92	4,93
Santiago-Pontones	5,00	5,00	4,94	4,86	4,89	4,68	5,00	5,00	4,89	4,91	4,94	4,86
Segura de la Sierra	4,79	4,86	4,65	4,77	4,85	4,91	4,83	4,89	4,75	4,84	4,92	4,91
Torres	4,86	4,85	4,55	4,73	4,82	4,81	4,91	4,92	4,23	4,54	4,95	4,92
Úbeda	4,93	4,86	4,78	4,79	4,95	4,96	4,94	4,86	4,91	4,87	4,94	4,89
Villacarrillo	4,83	4,63	4,46	4,50	4,50	4,60	4,96	4,87	4,54	4,70	4,58	4,83

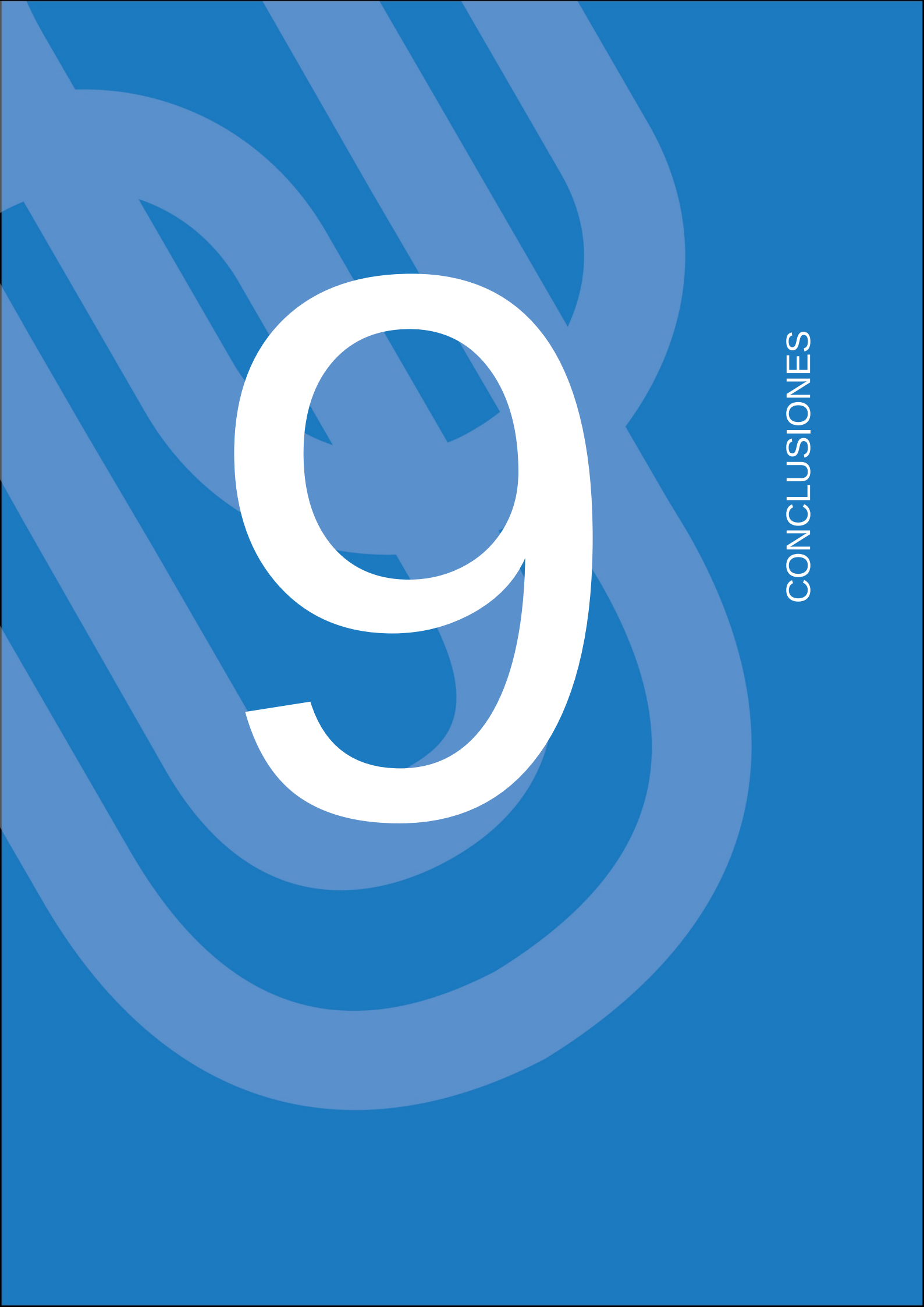
Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Finalmente, con respecto a la valoración de la experiencia en general, la cual se aporta de forma separada a las anteriores valoraciones y no se trata de la media de éstas, de entre los 23 mercados analizados, tan sólo Martos baja de una valoración media de 4, con un 3,66. El resto de mercados presentan una valoración sobre la experiencia general del huésped muy positiva y se supera el 4,5 de media en catorce mercados, considerada la excelencia a partir de esa puntuación.

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 of varying 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, tras haber alcanzado unos valores máximos de su oferta disponible en los 23 mercados analizados, se mantenido estable en 2021 en la modalidad de casas completas, con un leve aumento registrado. Lo que parecía vaticinarse en 2020 como la desaparición de la modalidad de las habitaciones privadas era tan sólo un hecho puntual, ya que se han recuperado y muestran cierta estabilidad en algunos mercados.

Como se aprecia, la oferta de este tipo de alojamientos no ha sufrido variaciones significativas durante la pandemia y su comportamiento no ha ido en paralelo con la situación generada por la COVID-19. A fecha de 31 de diciembre de 2021, los municipios analizados contaban con un total de 673 casas completas, 62 más que en 2020 y 69 habitaciones privadas, 8 más que en 2020, aunque hay que matizar que se dan variaciones significativas mes a mes, por lo que este dato estático no es representativo de la realidad. Alcalá la Real, Baeza, Cazorla, Jaén capital, La Iruela, Pozo Alcón y Úbeda son los mercados con mayor número de alojamientos activos mes a mes y con más llegadas, acorde a su grado de ocupación. 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, los cuales suelen presentar variaciones, como del número de huéspedes alojados durante el período analizado. Como en años anteriores, hay que matizar que pueden darse elevados niveles de ocupación en municipios con una escasa oferta, lo que puede llevar a confusión, si se compara directamente con mercados con una oferta mayor, si se pretende conocer el movimiento de personas.

En los mercados de la provincia de Jaén, la estacionalidad se suele acentuar en julio, agosto y septiembre, aunque esta situación suele ser más prominente en los principales puntos turísticos. Atendiendo a la tendencia de la demanda por destinos de naturaleza y/o rurales, se ha vuelto a observar un aumento de la oferta en Cazorla y La Iruela.

Con respecto a la antelación con la que se realizan las reservas en los alojamientos de plataformas de economía colaborativa, hay que matizar que ésta ha disminuido, obviando los datos de enero de 2021. Para la provincia de Jaén, el promedio del mes que más antelación tiene en sus reservas es de 55 días y corresponde a agosto de 2021, seguido de diciembre de 2021 (54 días). En el lado opuesto se encuentran marzo (20 días) y noviembre (21 días). Al analizar con más detalle la antelación de la reserva en los mercados principales, pueden identificarse claramente dos grupos en casi todos los casos: las reservas realizadas con una antelación de más de 90 días (lo que denota una demanda muy previsoras) y aquellas que se realiza entre 1 y 6 días antes de la entrada al alojamiento. En definitiva, la antelación de las reservas ha disminuido levemente en comparación con 2020.

Uno de los datos más claros de este informe corresponde a tarifa media diaria (ADR), que muestra que en casi la totalidad de los mercados el turista ha pagado más por su estancia entre noviembre y diciembre de 2021, y que los destinos con una oferta más estable también presentan precios más estables y acordes al mercado.

Los datos de RevPAR señalan que agosto es el mes que más rentabilidad provee a los dueños de los alojamientos registrados en estas plataformas, y Úbeda sigue siendo el municipio que no atiende a este comportamiento, si se observa la modalidad casas completas, siendo los meses más rentables octubre y diciembre.

Por otro lado, las valoraciones que reciben los diferentes aspectos sobre los alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén son muy positivas, superando todos y cada uno de los aspectos valorados por los huéspedes el 4 sobre 5 de media. Con respecto a la

experiencia general del turista se supera el 4 de media en 22 mercados y el 4,5 de media en 14 mercados, considerada esta marca como el inicio de la excelencia.

Para concluir, es necesario señalar que la provincia de Jaén está rozando un punto máximo de su oferta que, de manera moderada, vuelve a aumentar. Como ya se señaló en 2020, la oferta publicada en plataformas de economía colaborativa no ha sido afectada por la COVID-19 y, como se vaticinó, los mercados como Cazorla o La Iruela han dado más de sí, ya que, como se ha visto, Cazorla ha aumentado su pico hasta lograr una oferta de 110 casas completas en noviembre y La Iruela, 80 en agosto. De nuevo, y en los mercados con una oferta más estable, 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.

Como cada año se matiza, 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.

Además, el no compartir el alojamiento con personas ajenas al entorno del viajero hace que las casas completas cobren un especial protagonismo en tiempos de pandemia. 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 la actualidad no se cuente con los datos correspondientes a las llegadas, es posible afirmar que este tipo de alojamientos ha mostrado mayor resiliencia al impacto causado por una pandemia mundial y no se aprecian variaciones significativas en ninguna de sus variables. 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.



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