

ANÁLISIS DEL ALOJAMIENTO EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA DE LA PROVINCIA DE JAÉN 2022

Elaboración y redacción:



Subvenciona:



Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2022

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.) (2023): *Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2022*. 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.....	48
7. Media del RevPAR de fin de semana de los principales mercados	54
8. Reputación de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa.....	57
9. Conclusiones.....	61

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 acarreó disputas respecto a su 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.

En este informe correspondiente 2021, se hizo referencia a la nula influencia de la pandemia en la oferta en los mercados alojamientos en plataformas de economía colaborativa. A su vez, tras analizar los datos, se preveía que se estaba alcanzado un punto máximo del volumen de esta oferta. De nuevo, y contra ese pronóstico, en 2022 se ha producido un aumento significativo de la oferta en un gran número de mercados de la provincia de Jaén.

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 y/o territorios en cuestión. 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. En años anteriores, la información se recogía a partir de cinco establecimientos. Desde 2022, han de contabilizarse un total de diez alojamientos para que se active la recogida de datos que darán forma a un nuevo mercado. Por este motivo, en algunas ocasiones, en este informe ya no podrán mostrarse determinados datos en algunos mercados que se venía incluyendo en informes anteriores. 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 2020 hasta 2022. Se presentarán de forma mensual, trimestral o anual, en función del volumen de información recabada.

A large, stylized white number '3' is centered on a blue background. The background features abstract, overlapping shapes in various shades of blue, creating a dynamic and modern aesthetic.

3

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE ALOJAMIENTOS DE LA
PROVINCIA DE JAÉN

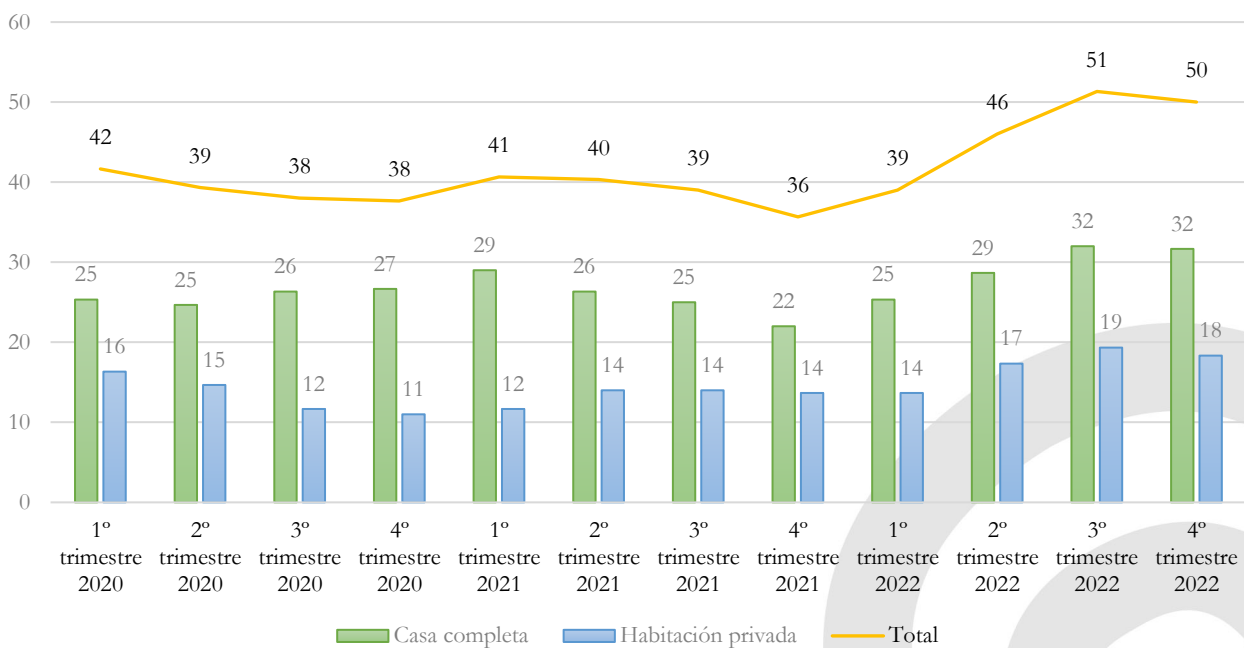
3. Evolución del número de alojamientos de la provincia de Jaén

De manera introductoria al análisis de la oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa, cabe recordar que la variación entre los diferentes trimestres interanuales viene dada por la disponibilidad del alojamiento. Los propietarios pueden retirar su oferta en cualquier momento del año, en función de sus necesidades o disponibilidad. En 2022, son diez los mercados que ya superan la oferta de 30 casas completas: Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorla, ciudad de Jaén, La Iruela, Pozo Alcón, Quesada, Segura de la Sierra y Úbeda.

Las variaciones recogidas son irregulares y no hay una tendencia homogénea, aunque empieza a vislumbrarse una tendencia creciente en la mayoría de los mercados analizados. Por otro lado, y como se comentó el año anterior, no se aprecian los efectos de la COVID-19 en la oferta. A continuación, se muestra la serie temporal de cada uno de los 23 mercados desde el primer trimestre de 2020 hasta el cuarto trimestre de 2022.

Alcalá La Real: Su oferta de alojamiento venía mostrando una tendencia negativa a lo largo de un mismo año, empezando el primer trimestre con niveles más elevados que en el último durante 2020 y 2021. En 2022, ha aumentado el número de casas completas y habitaciones privadas en este municipio, registrando su máximo histórico durante el segundo cuatrimestre del citado año.

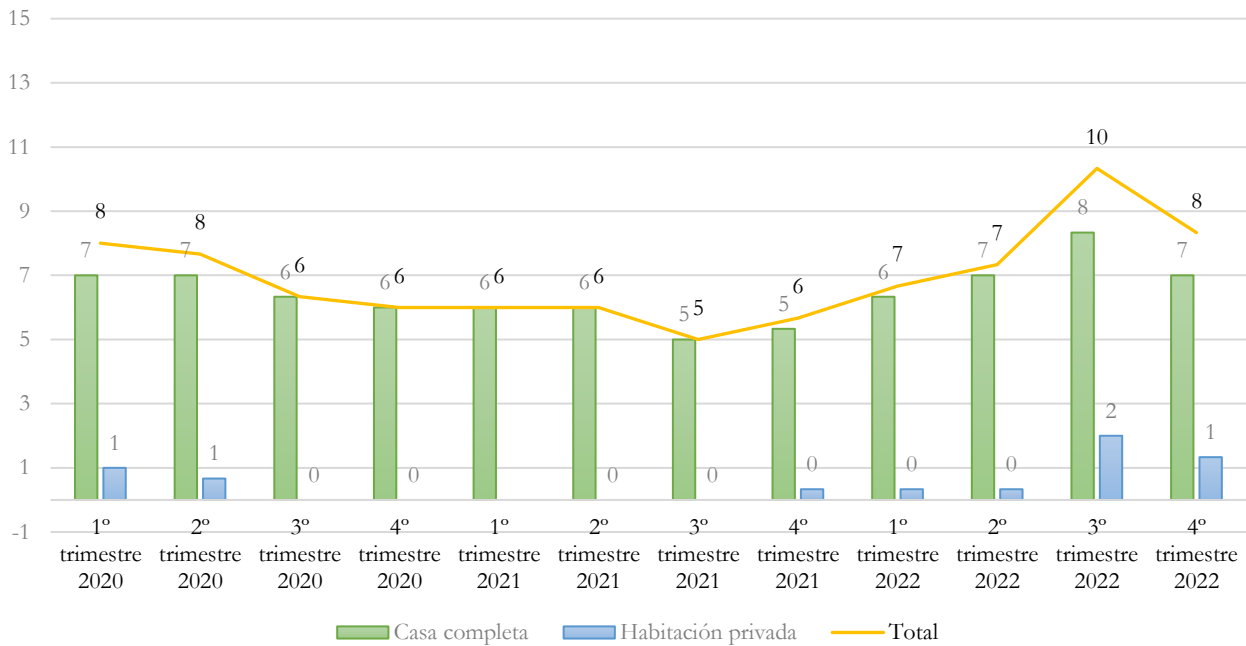
Gráfico 1. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete: La oferta de Alcaudete ha sido de las más pequeñas a nivel provincial. En 2022, han aumentado levemente, tanto las casas completas, como las habitaciones privadas. Su máximo histórico se ha alcanzado en el tercer trimestre de 2022, con 8 casas completas y 2 habitaciones privadas.

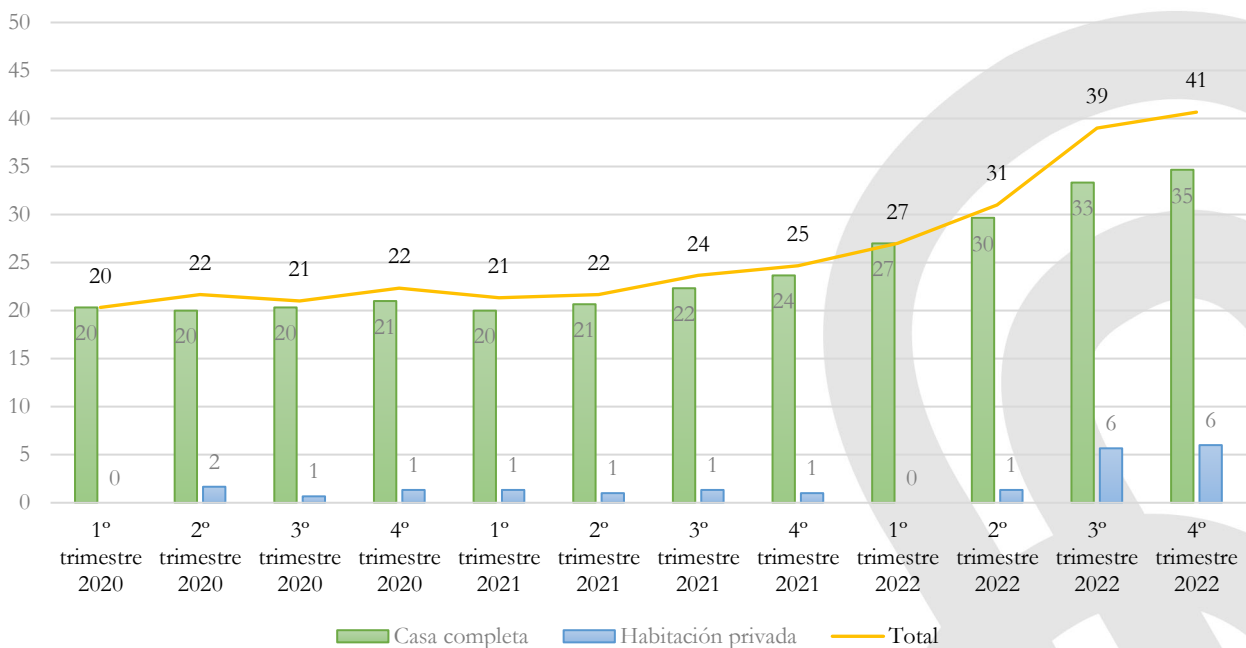
Gráfico 2. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcaudete



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar: Es uno de los mercados que ha visto su oferta potenciada en 2022, alcanzando las 35 casas completas y aumentando la disponibilidad de habitaciones privadas. Se prevé que esta tendencia siga durante 2023.

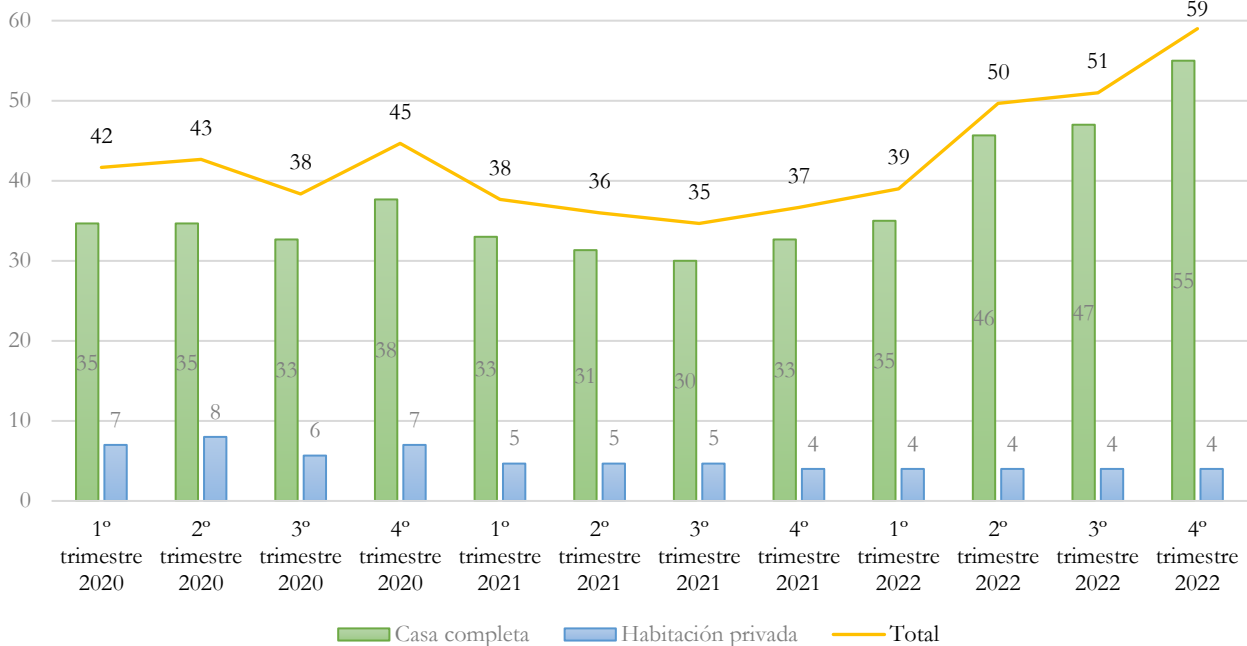
Gráfico 3. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Andújar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza: Aunque ya superaba las 30 casas completas, en 2021 su oferta se paralizó y llegó a caer con respeto a 2020. En 2022, ha ocurrido todo lo contrario y la media de casas completas ofertadas durante el cuatro trimestre ha alcanzado las 55.

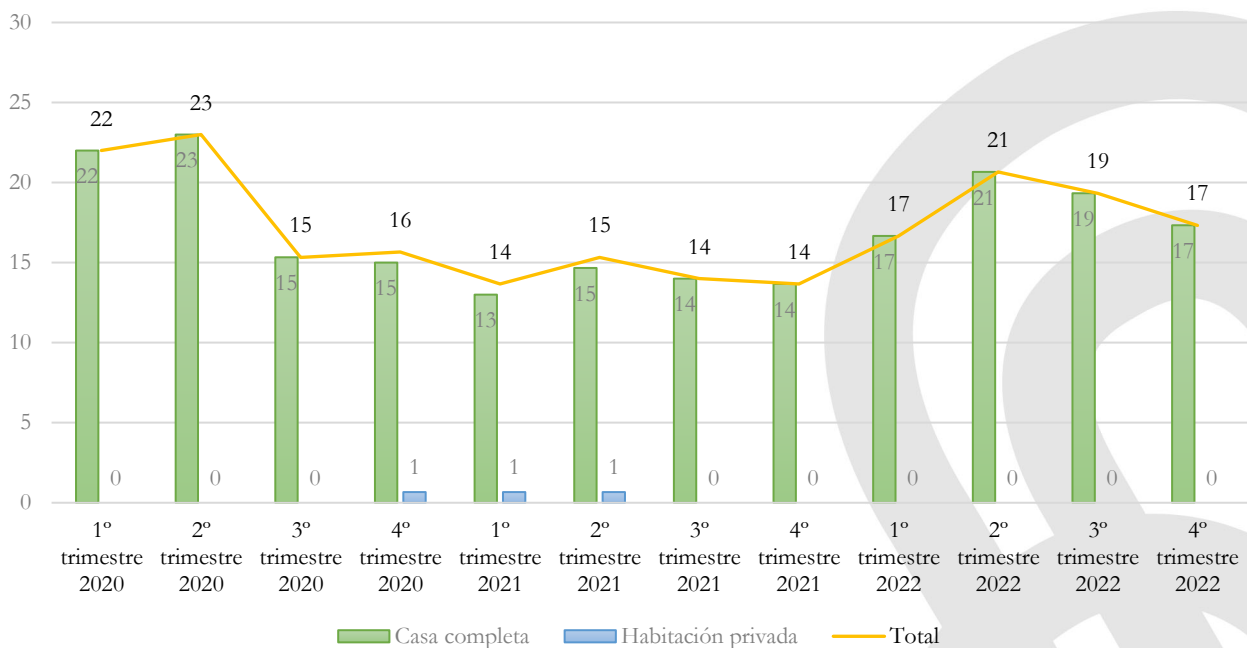
Gráfico 4. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Baeza



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura: Uno de los pocos mercados con tendencia irregular en su oferta. Ésta disminuyó desde el tercer trimestre de 2020 y no ha mostrado signos de recuperación hasta el primer trimestre de 2022, sin alcanzar su punto máximo (segundo trimestre de 2020).

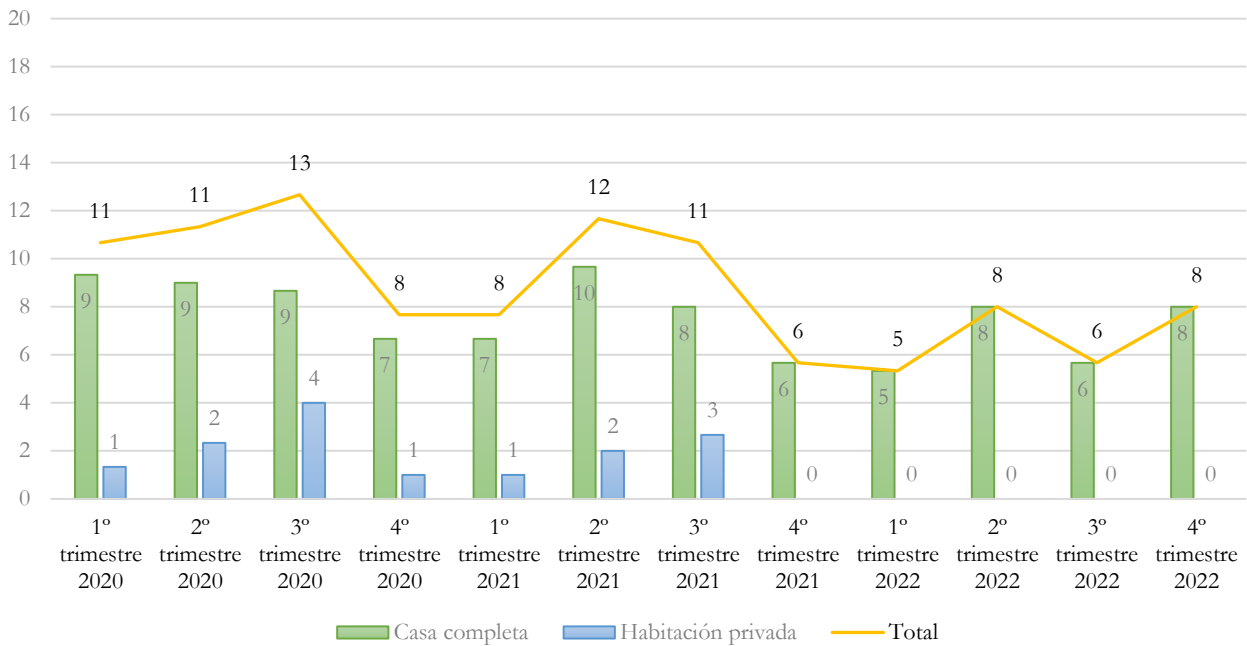
Gráfico 5. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Beas de Segura



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín: La oferta es de las más irregulares y es uno de los mercados en los que han desaparecido las habitaciones privadas. En 2022 las cifras oscilan entre 5 y 8 casas completas disponibles.

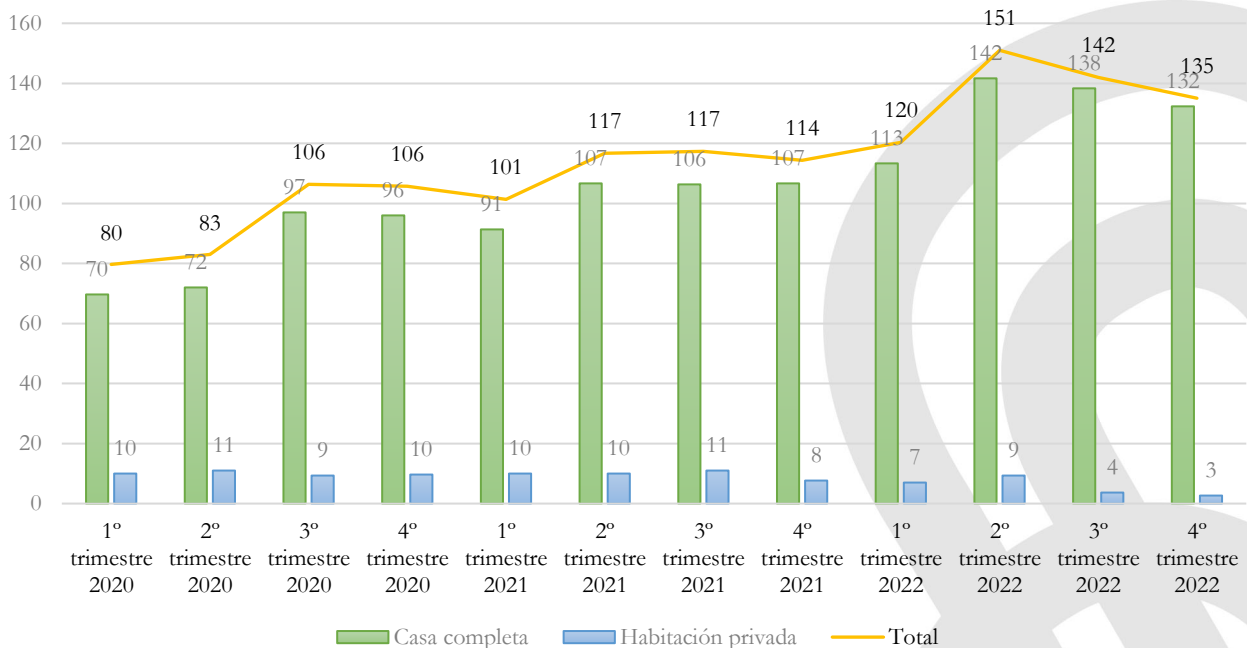
Gráfico 6. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Castillo de Locubín



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla: Como cada año, Cazorla se posiciona como uno de los mercados estrella de la provincia de Jaén con mayor oferta de este tipo de alojamiento. 2022 ha sido un año a destacar, con otro aumento significativo de su oferta de casas completas a partir del segundo trimestre (142). Al contrario, las habitaciones privadas parecen abocadas a desaparecer en este mercado.

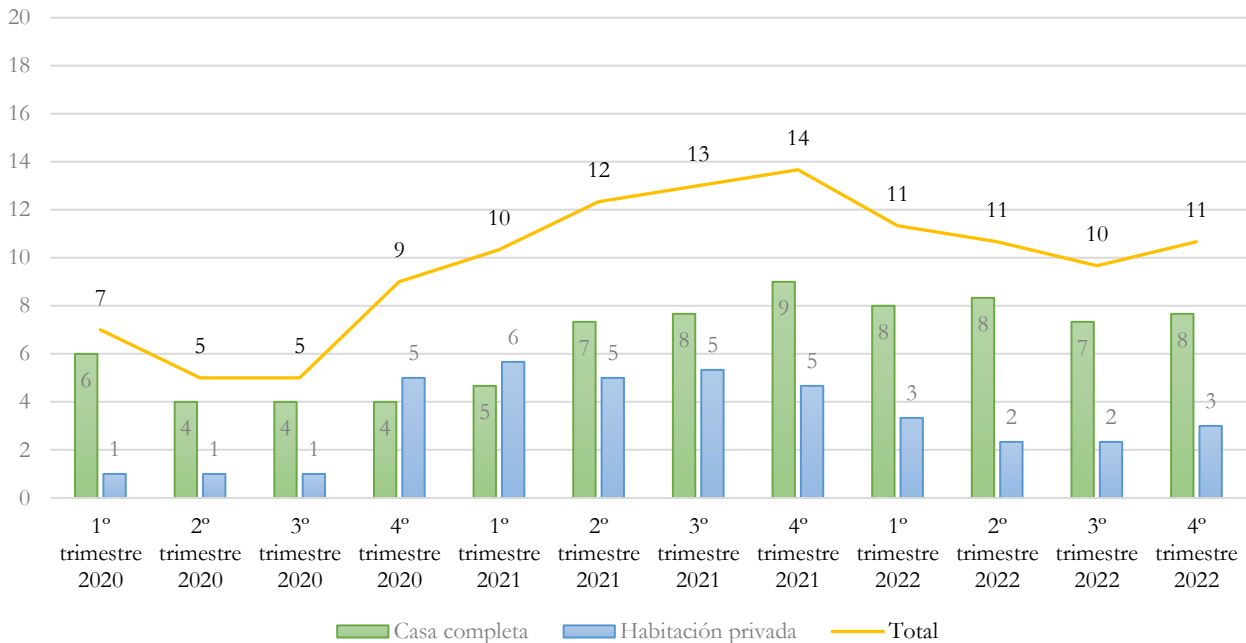
Gráfico 7. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Cazorla



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes: En este mercado, la oferta de alojamiento de casas completas es estable desde el segundo trimestre de 2021, oscilando la media trimestral entre 7 y 9 casas disponibles. Por otro lado, las habitaciones privadas han disminuido en 2022, con un máximo de 3 y un mínimo de 2 disponibles en las plataformas de economía colaborativa.

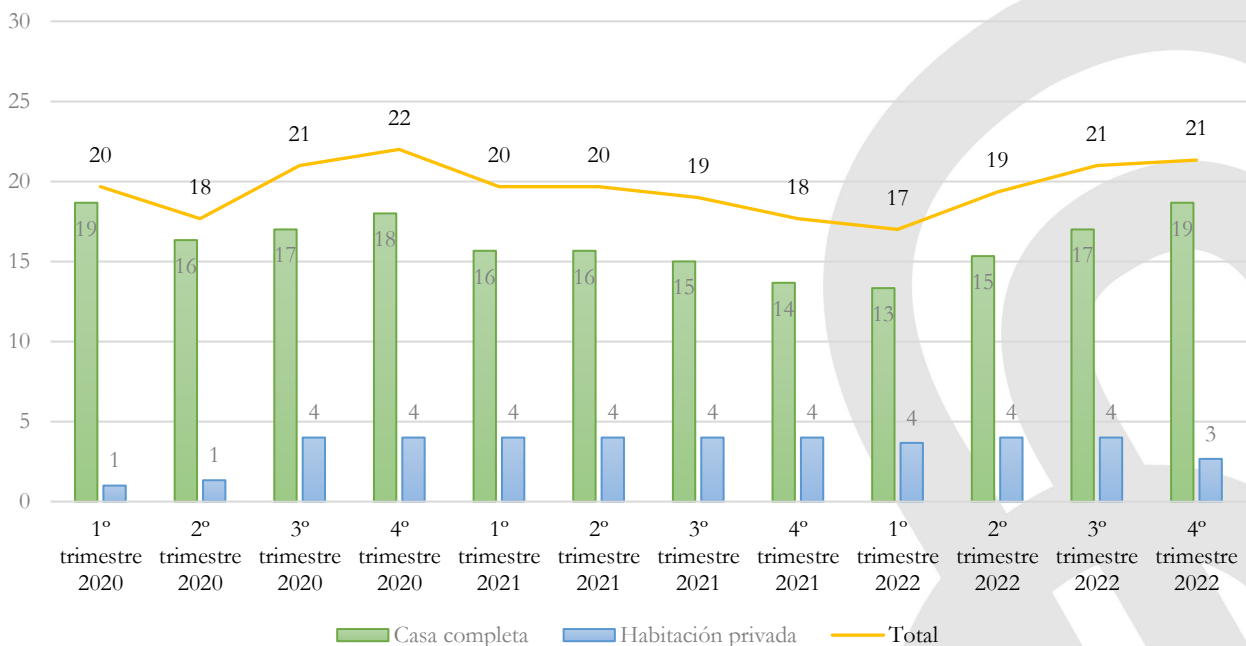
Gráfico 8. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Frailes



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos: En el cuarto trimestre 2022, su oferta de casas completas ha recuperado los niveles del primer trimestre de 2020 (19 casas completas). Las habitaciones privadas, en este mercado, se mantienen estables desde el tercer trimestre de 2020, sin mostrar grandes variaciones.

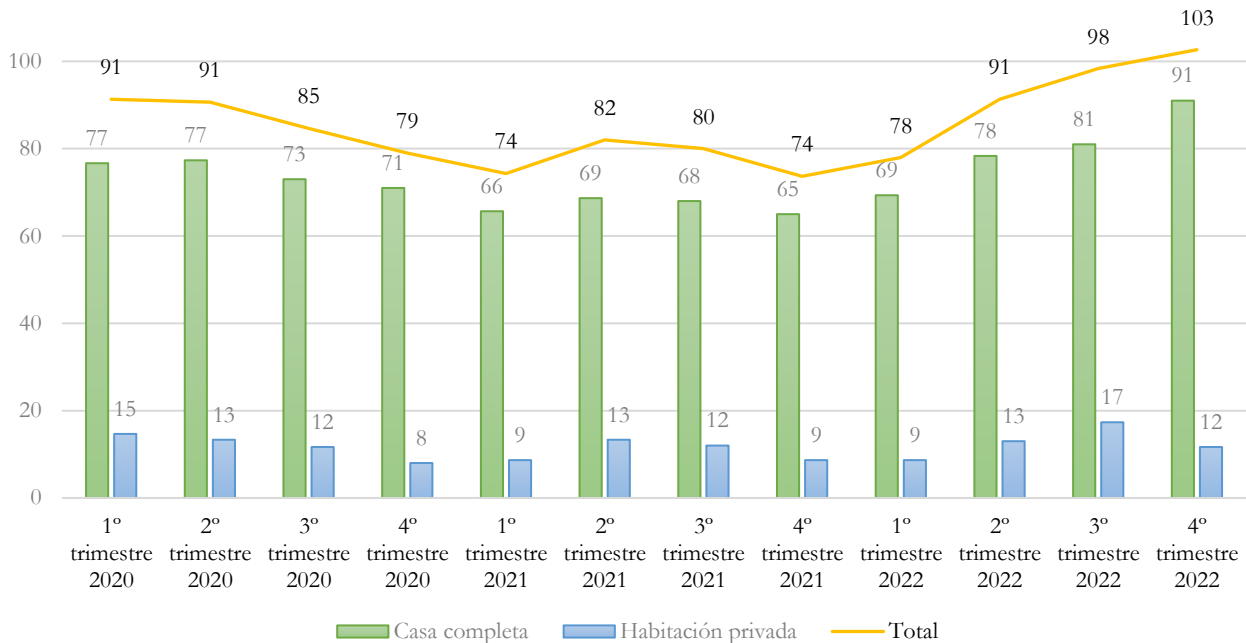
Gráfico 9. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Hornos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén: Se trata de otro de los principales mercados de la provincia. Durante 2022, su oferta de casas completas ha aumentado considerablemente, pasando de las 69 ofertadas durante el primer trimestre de dicho año, a las 91. En el caso de las habitaciones privadas, la oferta es más irregular, aunque parece mantener unos niveles estables.

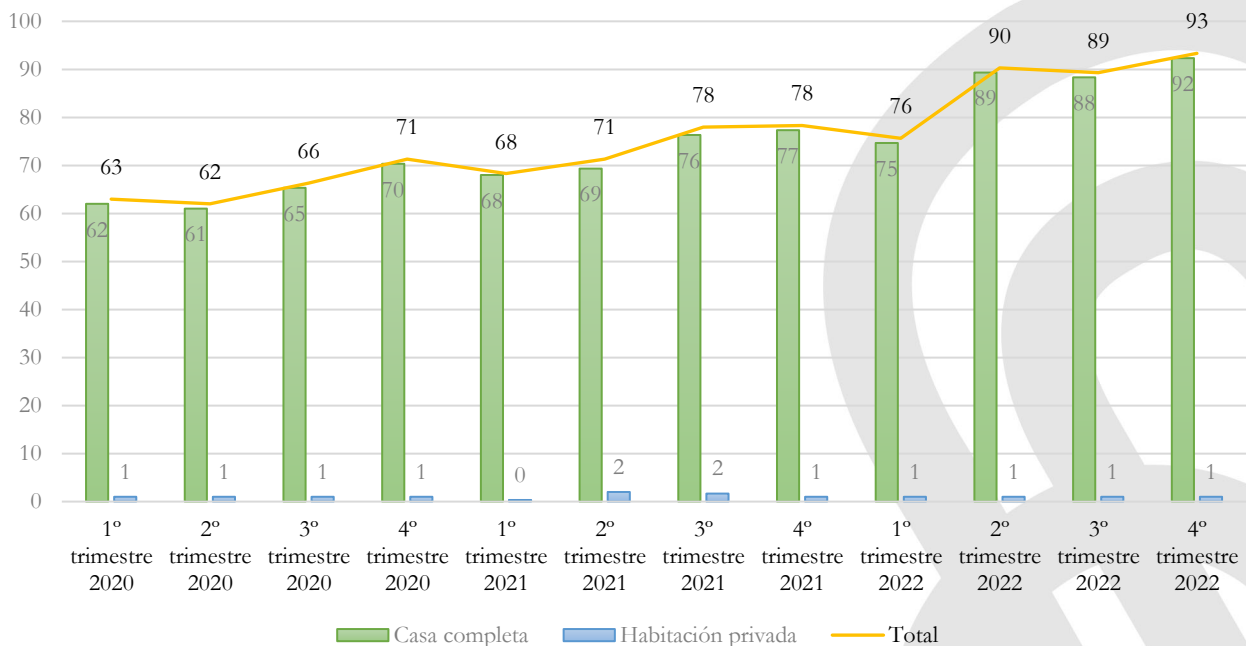
Gráfico 10. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en la ciudad de Jaén



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela: De nuevo, el mercado de La Iruela sigue consolidado como uno de los principales de la provincia. Además, en 2022, su oferta, basada principalmente en casas completas, ha aumentado a partir del segundo trimestre de 2022, pasando de las 75 casas completas a las 92.

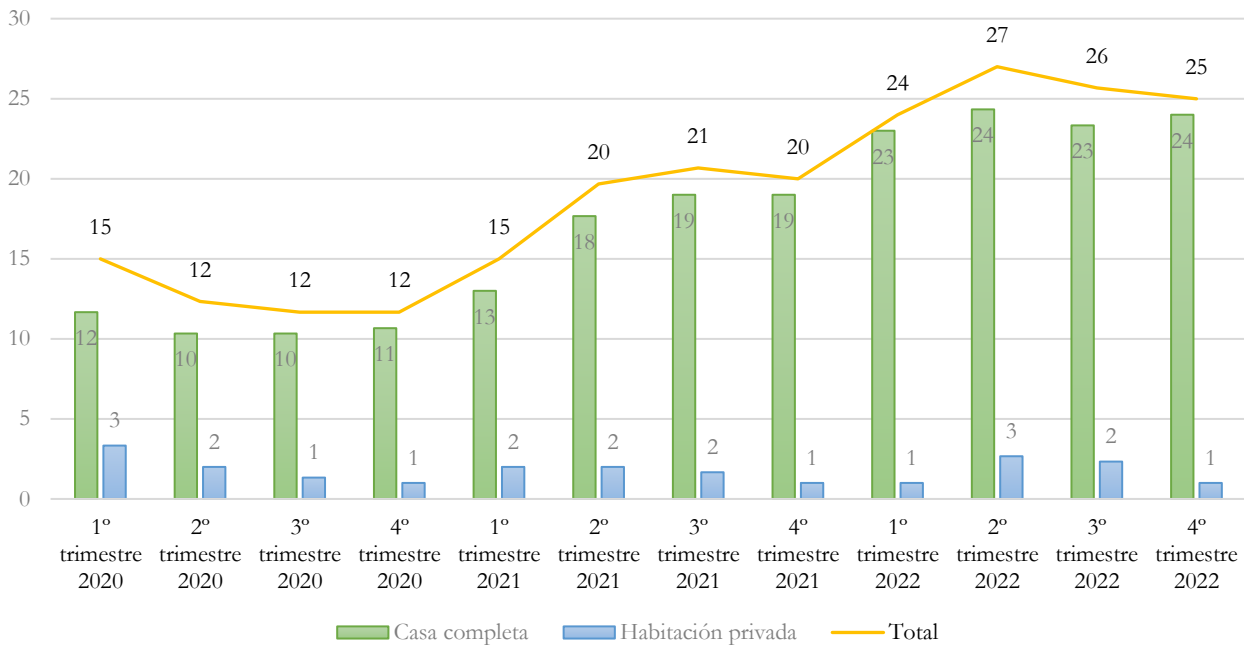
Gráfico 11. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares: Este municipio ha visto un crecimiento paulatino de su oferta desde el primer trimestre de 2021. Ha pasado de 13 casas completas ofertadas, a 24. Con respecto a las habitaciones privadas, su oferta es mínima, variando entre 1 y 3 disponibles a lo largo de su histórico.

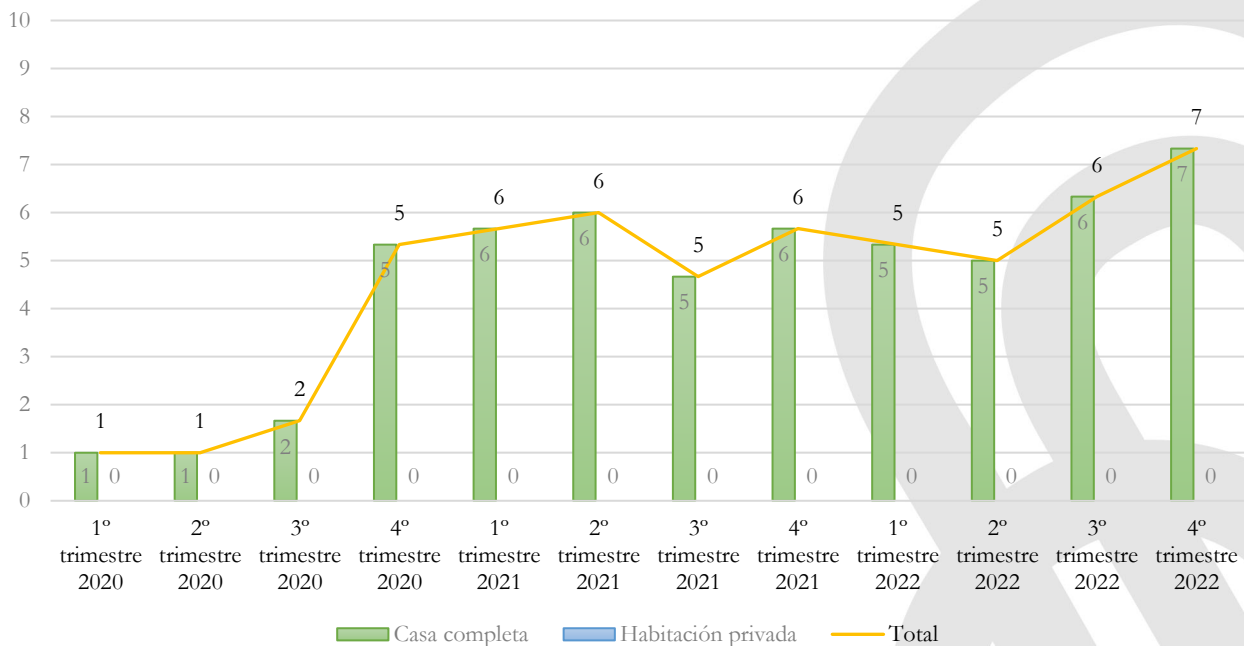
Gráfico 12. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Linares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares: Un mercado que, aunque pequeño, sigue estable desde el último cuatrimestre de 2020. Su oferta, basada únicamente en casas completas, ha oscilado entre 5 y 6 hasta el tercer trimestre de 2022. En el último trimestre de 2022, se han registrado 7 casas completas ofertadas, lo que puede ser indicador de un aumento moderado de este mercado.

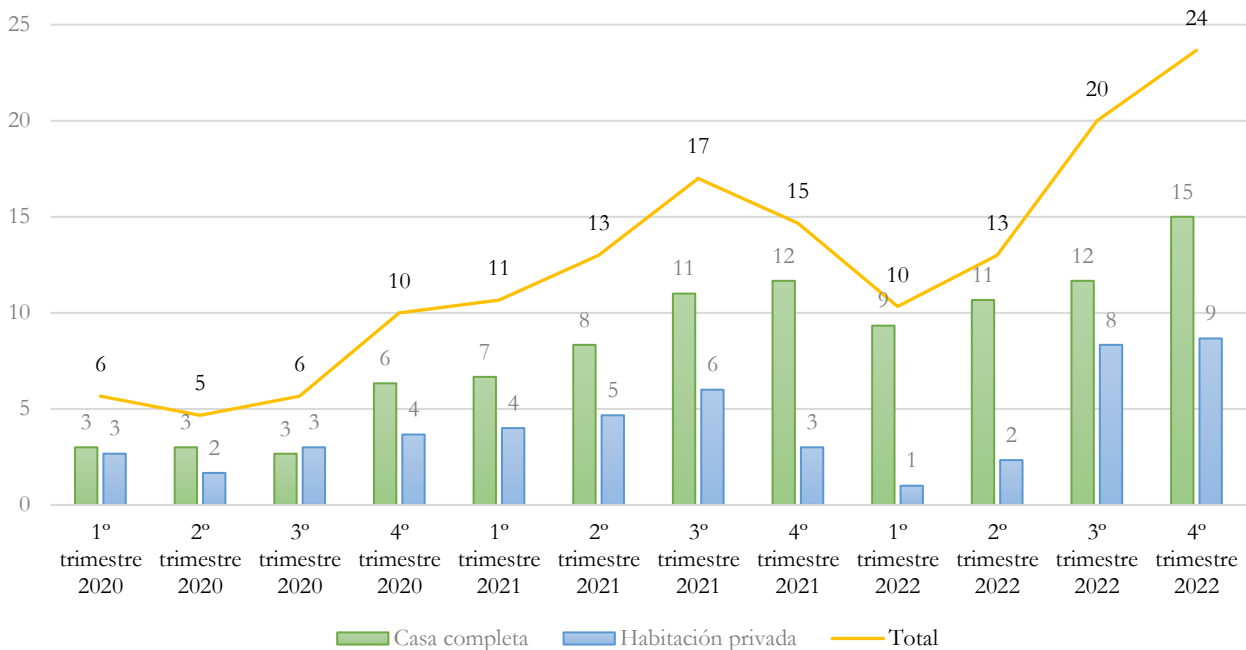
Gráfico 13. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Los Villares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos: En este municipio, la oferta de casas completas ha aumentado de manera irregular desde el primer trimestre de 2020. En la actualidad, ha alcanzado su máximo de casas completas disponibles en el cuarto trimestre de 2022 (15), complementadas con un aumento de habitaciones privadas (9).

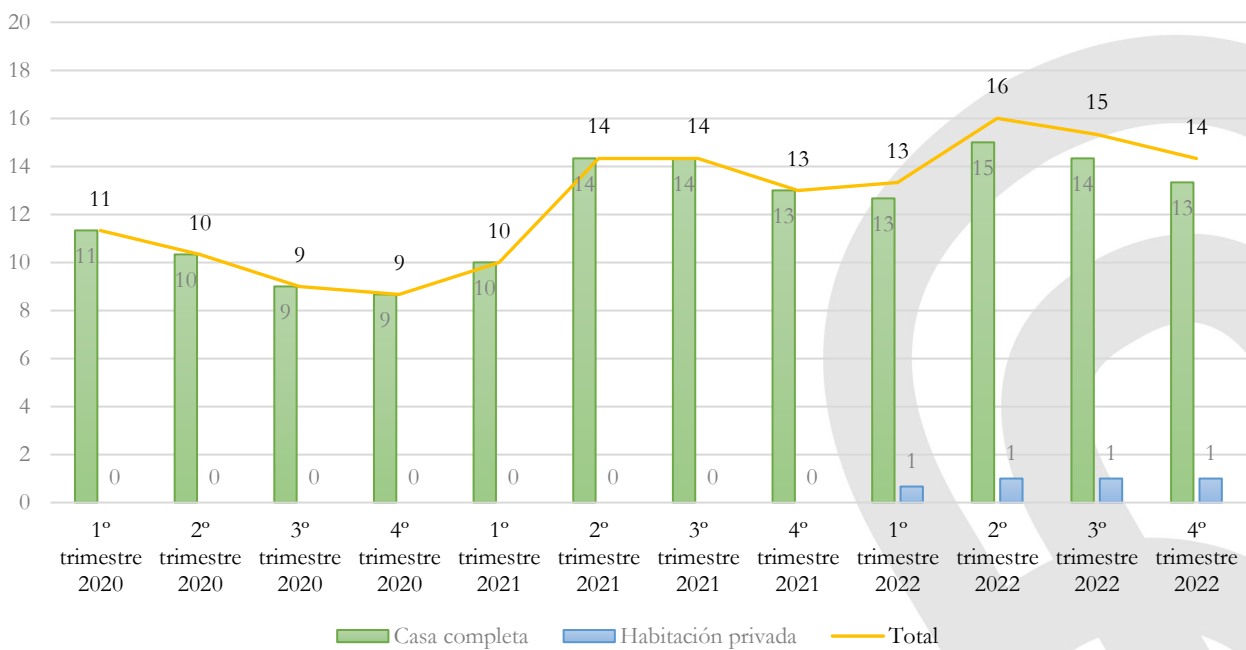
Gráfico 14. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Martos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera: El mercado de este municipio se ha estabilizado desde el segundo trimestre de 2021 hasta la actualidad. Su oferta ha oscilado entre en 13 y 15 casas completas ofertadas durante este período.

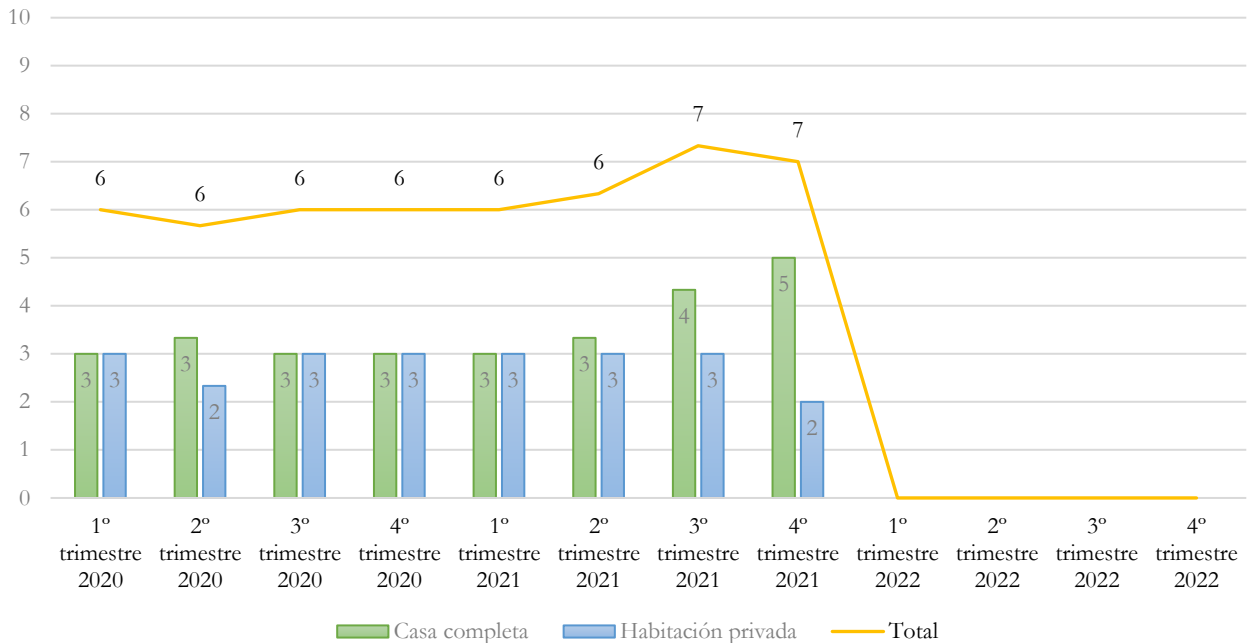
Gráfico 15. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Orcera



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar: Como se ha indicado en la introducción de este informe, en la actualidad se está aportando información de mercados con una oferta superior a 10 alojamientos ofertados (salvando alguna excepción). Pegalajar es uno de esos casos en los que no se dispone de información actualizada, aunque su oferta, no reflejada a continuación, se mantiene a niveles de 2021.

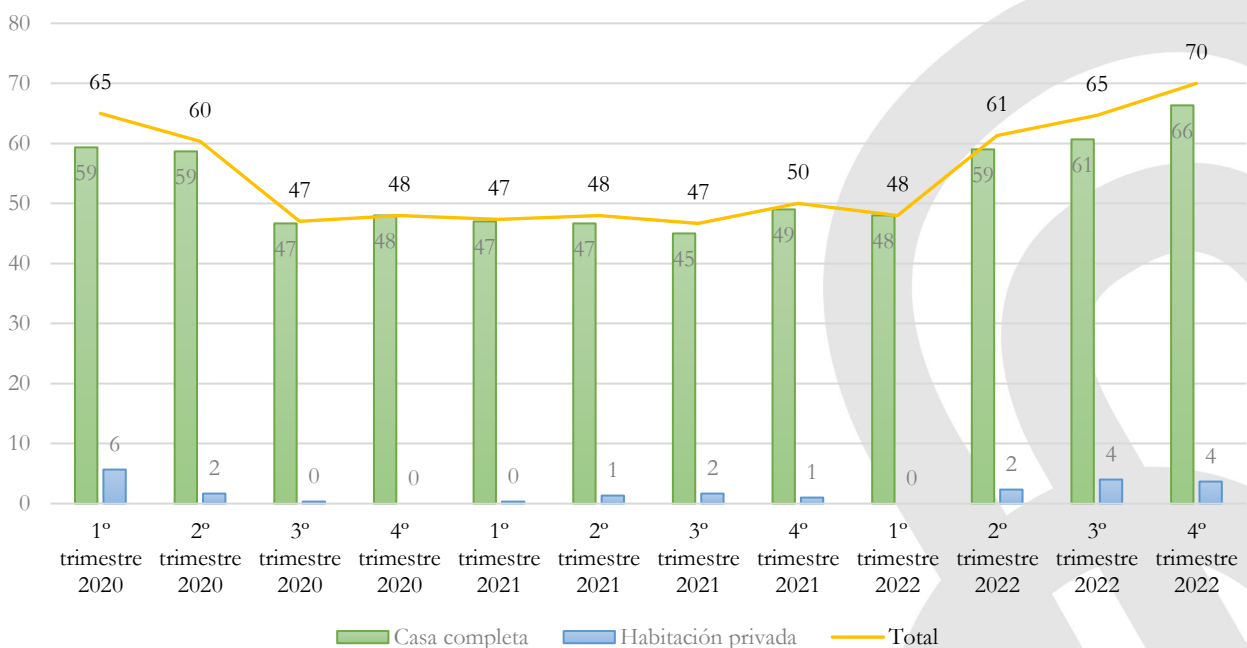
Gráfico 16. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pegalajar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón: Tras una disminución de la oferta en este mercado, que se ha mantenido durante ocho trimestres, las casas completas disponibles han aumentado desde el segundo trimestre de 2022 y han alcanzado su máximo histórico en el cuarto trimestre de 2022 (66).

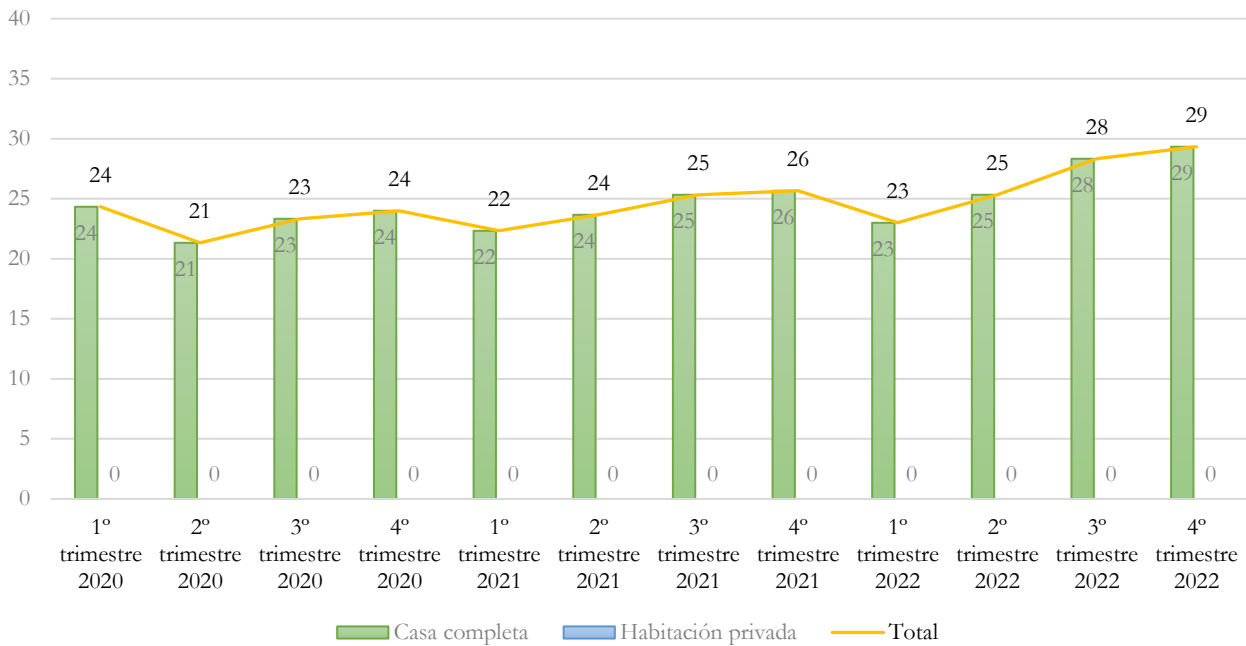
Gráfico 17. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pozo Alcón



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada: Se trata de uno de los mercados que empiezan a cobrar mayor importancia en la provincia al cierre de 2022, habiendo, incluso, superado las 30 casas completas ofertadas durante los últimos meses (aunque la media trimestral se mantiene en 29).

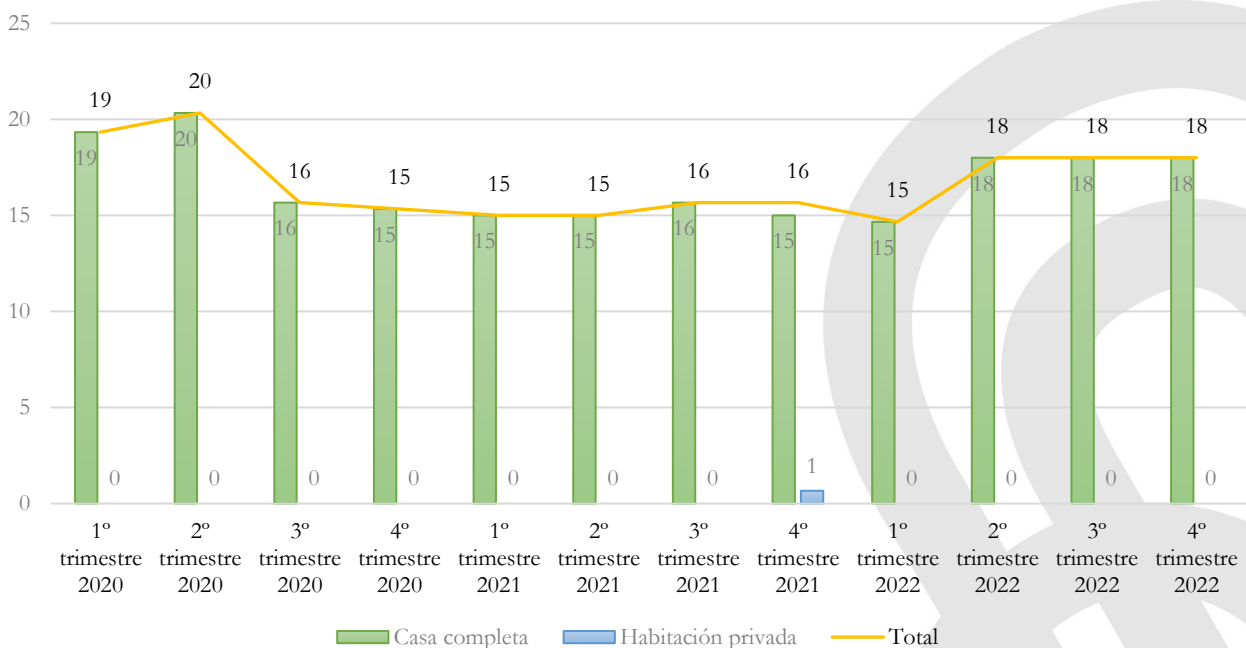
Gráfico 18. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Quesada



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones: Ha presentado un comportamiento similar al de Pozo Alcón, con una disminución que, desde el tercer trimestre de 2020, se ha mantenido hasta el primer trimestre de 2022. No obstante, ha empezado a recuperar su oferta inicial del periodo analizado, pero sin llegar a alcanzar el mismo nivel.

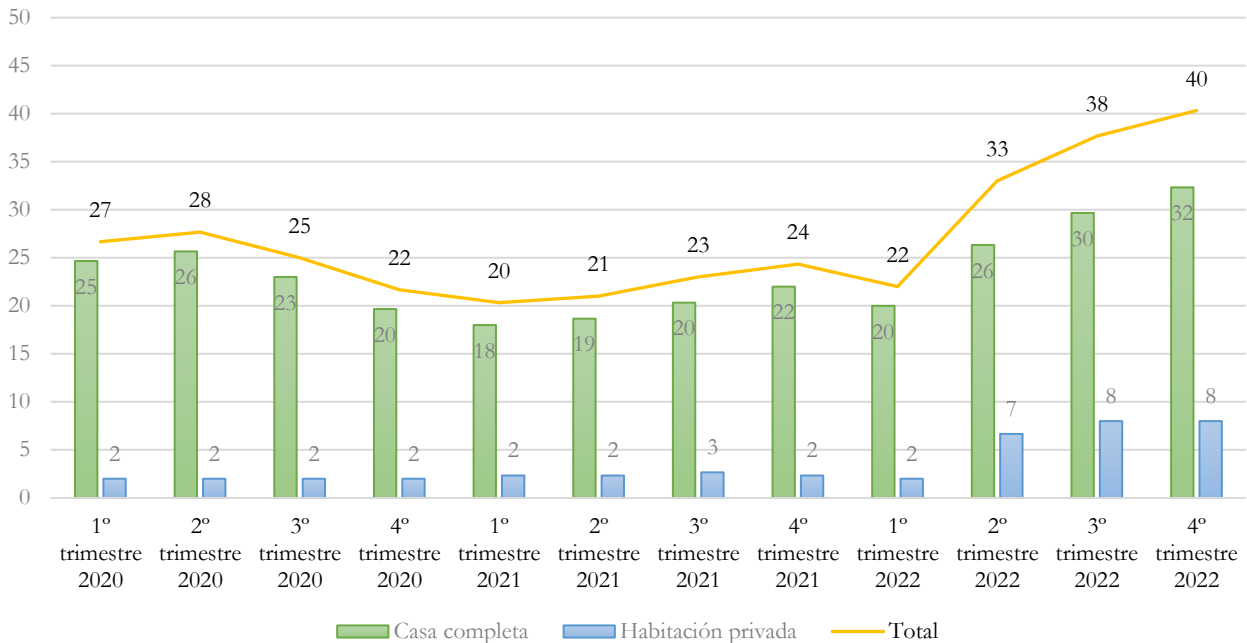
Gráfico 19. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Santiago-Pontones



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra: En este mercado, la oferta ha experimentado un aumento a lo largo de 2022, tanto en las casas completas, como en las habitaciones privadas. En la actualidad, se han alcanzado las 32 casas completas y las 8 habitaciones privadas, posicionándose entre los mercados que se empiezan a consolidar en la provincia.

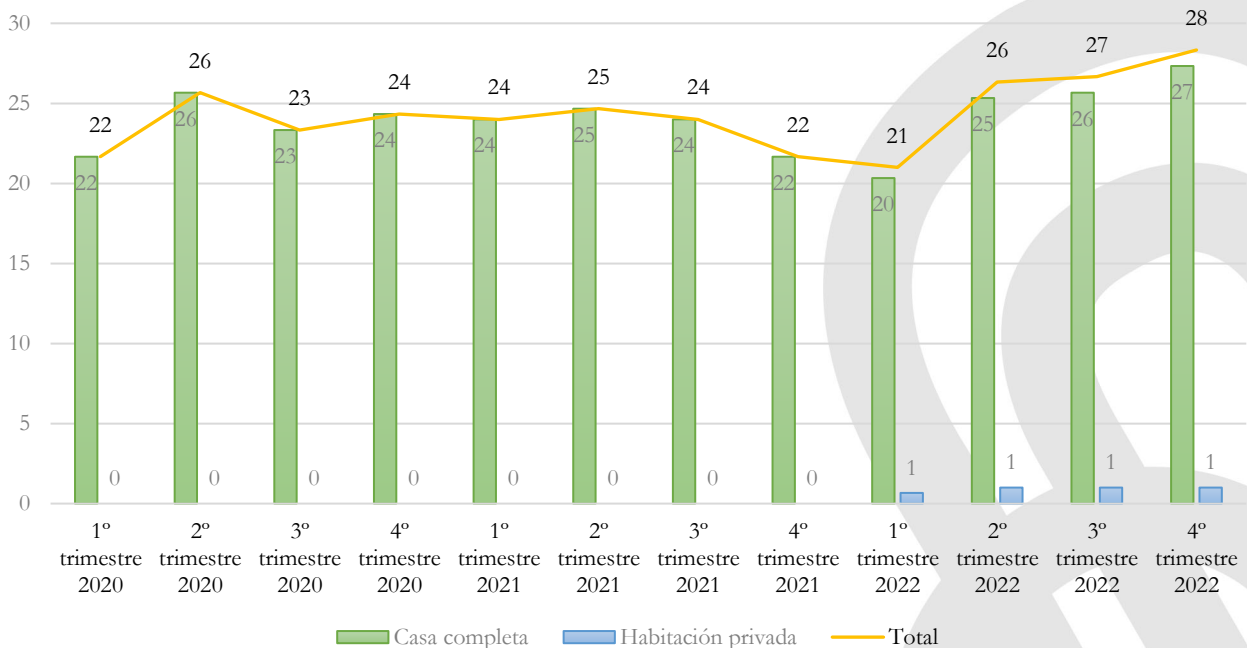
Gráfico 20. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres: Aunque muy cerca de superar las 30 casas completas, la oferta de éstas en Torres ha sido algo irregular durante 2022. En el primer trimestre, disminuyó hasta su mínimo histórico del período analizado (21) y, por otro lado, en el cuarto trimestre, ha alcanzado su máximo de casas completas disponibles (27).

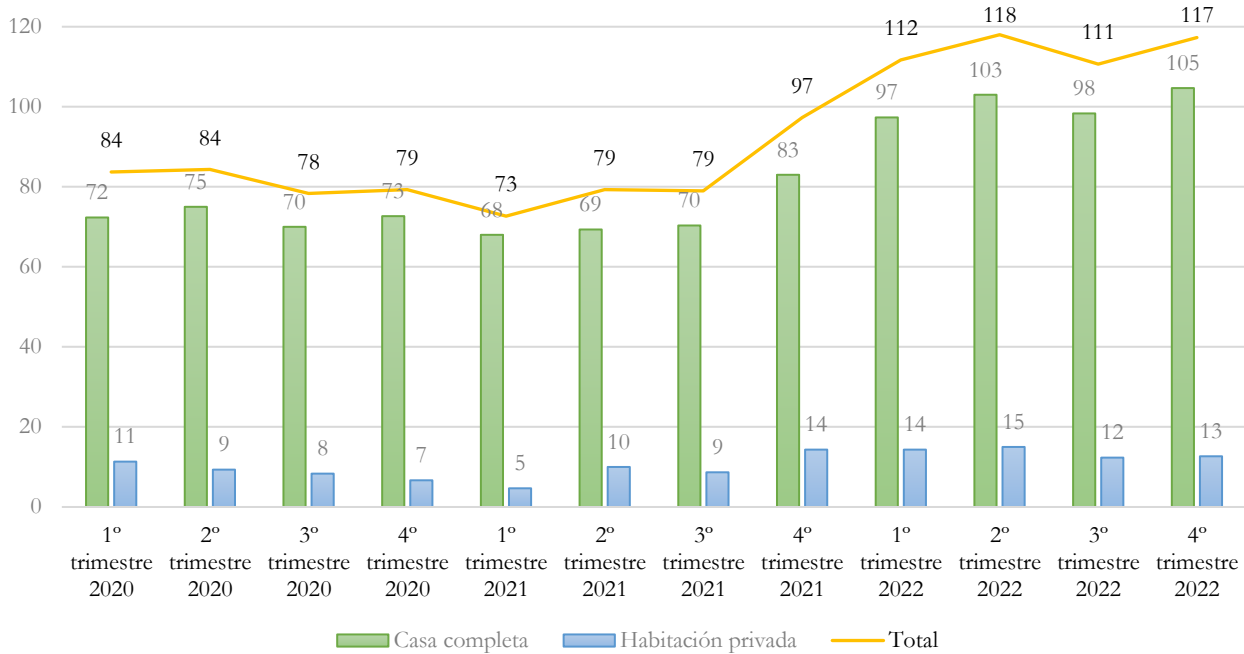
Gráfico 21. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda: Es evidente que, en 2022, el mercado de Úbeda se ha disparado con respecto al año anterior. Si bien, ya se vaticinaba este acontecimiento durante el cuarto trimestre de 2021, es cierto que ha sido superior a lo esperado. Se ha pasado de una oferta media de 83 casas completas en dicho trimestre, a las 105 en el último trimestre analizado. Su mercado de habitaciones privadas también ha aumentado y parece mostrar cierta estabilidad en comparación con otros municipios.

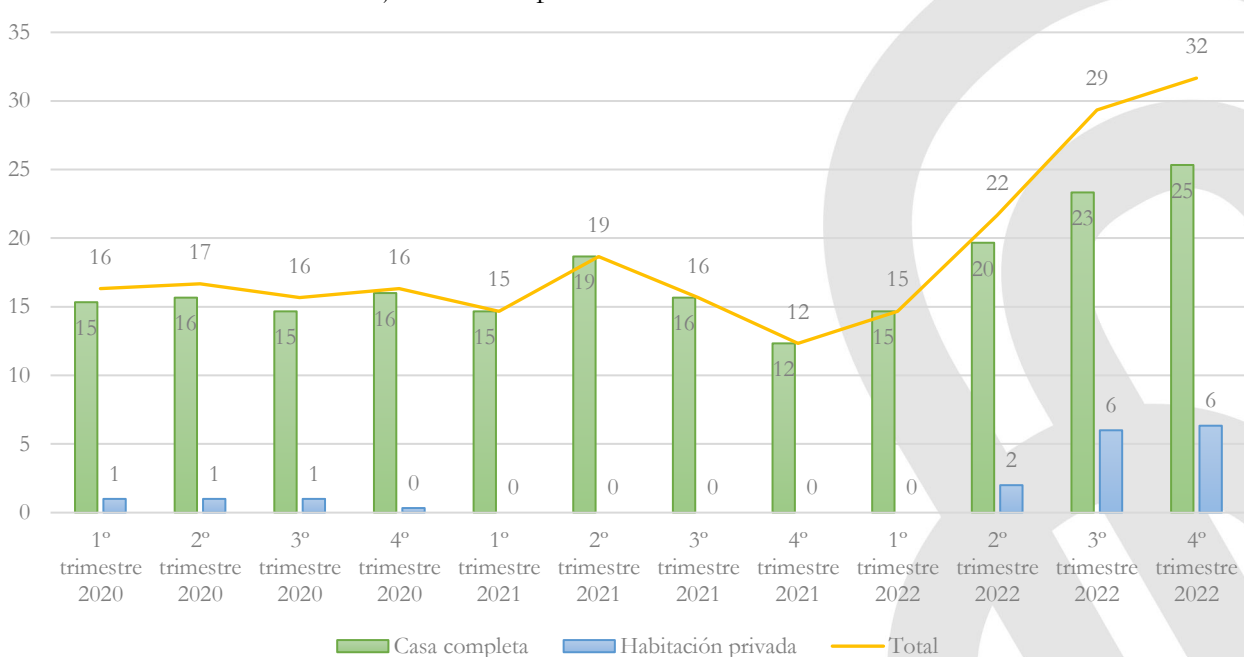
Gráfico 22. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Úbeda



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo: La serie temporal venía a mostrar un comportamiento totalmente diferente al observado cuando, a cierre de 2021, su oferta se hundía en el histórico analizado. No obstante, durante 2022 ésta se ha duplicado y se configura de 25 casas completas y 6 habitaciones privadas.

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

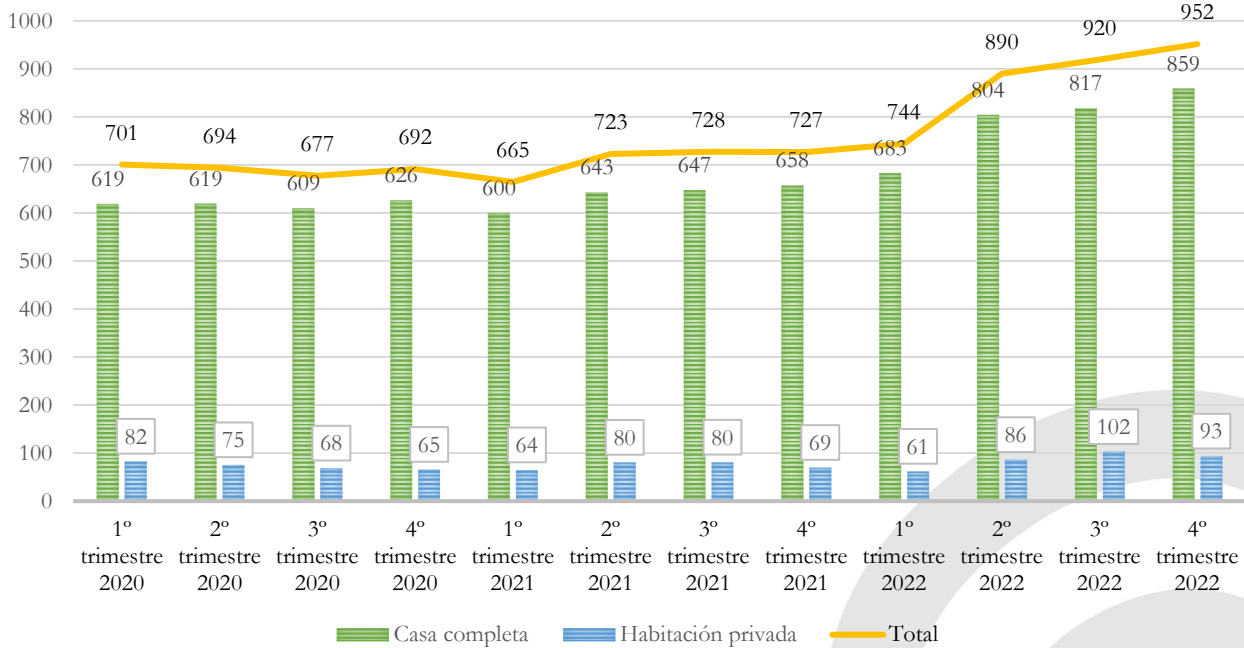


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén: El Gráfico 24 muestra el total de alojamientos recogidos en las plataformas de economía colaborativa que analiza Airdna. En este caso, debido a cuestiones relacionadas con la fiabilidad y representatividad de la información publicada, sólo se trabaja con mercados con un volumen de oferta superior a 10 alojamientos activos por municipio, por lo que hay que dejar claro 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 Alcalá la Real con 50 alojamientos, Andújar que cuenta con 41, Baeza con 59, Cazorla, que posee 135 alojamientos, la ciudad de Jaén con 103, La Iruela que ha alcanzado los 93, Pozo Alcón con 70, Quesada con una media de 29, Segura de la Sierra con 40 y, por último, en orden alfabético, Úbeda con una oferta de 117 alojamientos.

Puede apreciarse que se ha venido dando un aumento moderado en el período 2020-2021 con determinados altibajos. No obstante, a partir del segundo trimestre de 2022, se ha experimentado, de forma general en un gran número de mercados, un aumento realmente significativo, acentuado, sobre todo, en la oferta de casas completas. Como puede apreciarse, la media provincial en el primer trimestre de 2022 era de 683 casas completas y 61 habitaciones privadas. A cierre del cuarto trimestre de 2022, las cifras muestran la disponibilidad de una media de 859 casas completas y de 93 habitaciones privadas.

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 de economía colaborativa 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.

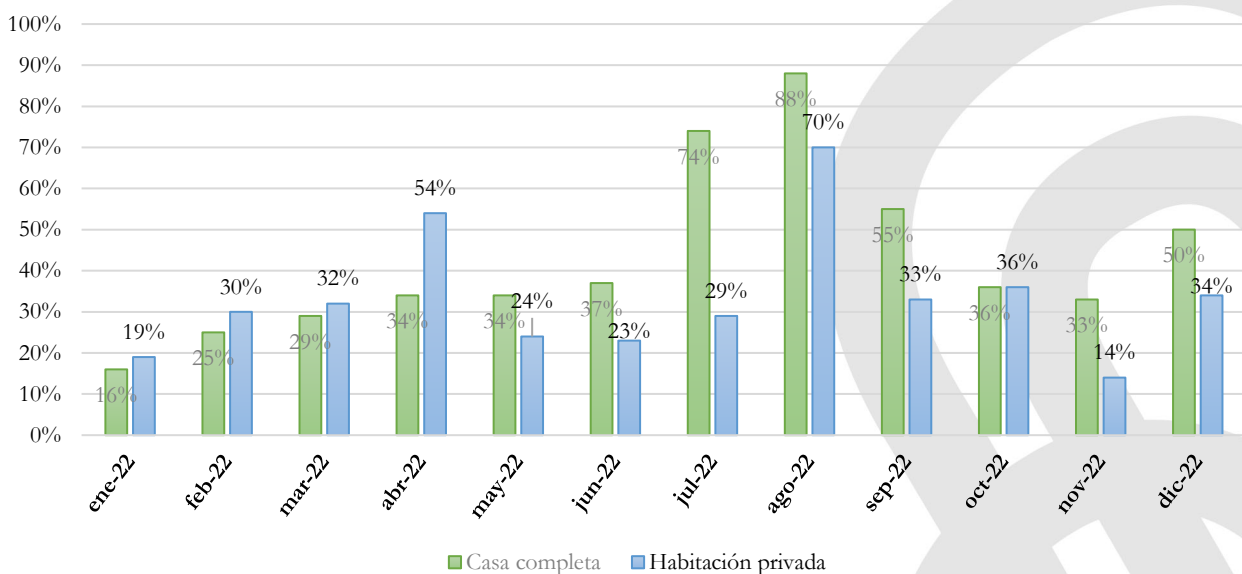
Como puede apreciarse en casi todos los mercados, la ocupación alcanza un mayor porcentaje en la temporada estival, sobre todo en julio y agosto, y especialmente en aquellos con un mayor volumen de alojamiento, si se compara con la oferta de la que disponen. Hay que indicar que los análisis realizados se basan, principalmente, en los datos generados por la actividad de las casas completas, siendo más representativos de la realidad. En el caso en el que se haga mención a las habitaciones privadas, se dejará claro en su correspondiente comentario.

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. Hay que matizar que cada vez son más los mercados para los que es posible el cálculo de esta métrica.

Alcalá la Real. Estacionalidad #36

El mercado de Alcalá la Real presenta una menor estacionalidad en 2022 que en 2021, habiendo pasado al #36 desde el #1 que ostentaba anteriormente. Los meses con mayor grado de ocupación son junio y agosto, tomando como referencia las casas completas. Dado a que este mercado cuenta con casi 20 habitaciones privadas, cabe mencionar que los meses con mayor grado de ocupación, en este caso, son abril y agosto.

Gráfico 25. Grado de ocupación de Alcalá la Real

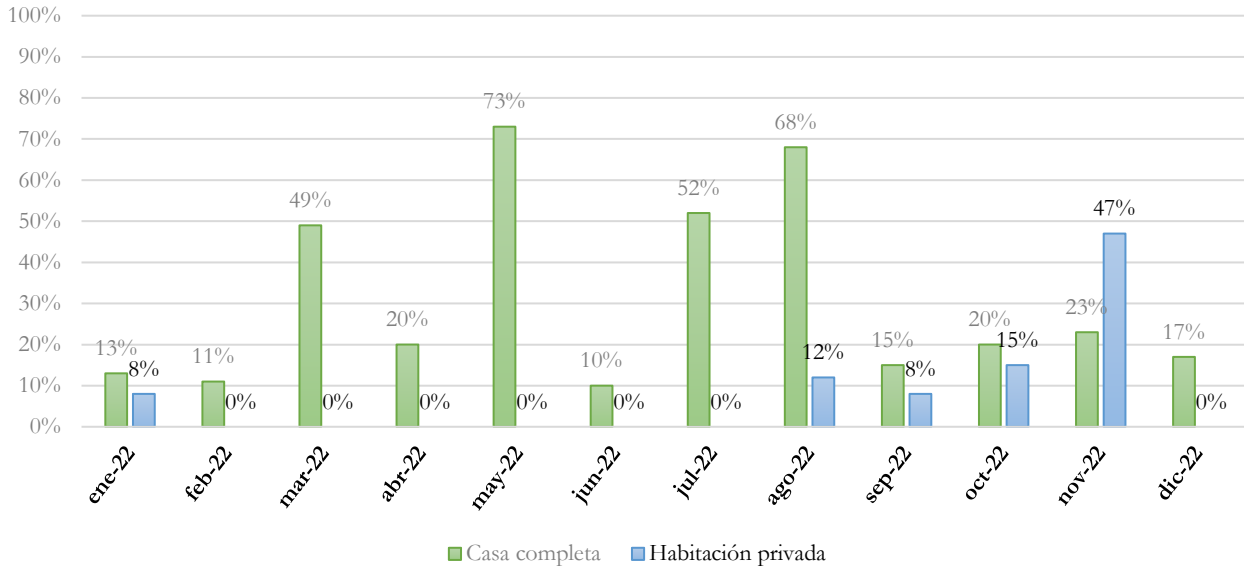


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete. Estacionalidad N/D

La ocupación en este mercado presenta un patrón con cierta irregularidad. En cualquier caso, hay que destacar que son julio (52%), agosto (68%) y mayo (73%) los meses con mayor grado de ocupación.

Gráfico 26. Grado de ocupación de Alcaudete

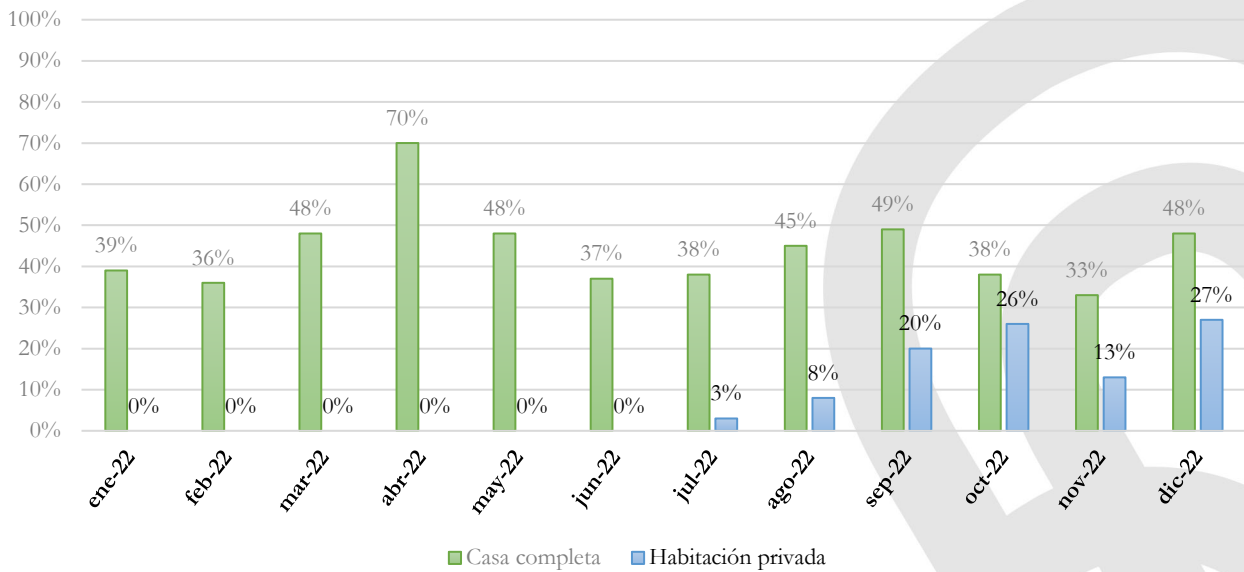


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar. Estacionalidad #69

Puede afirmarse que su estacionalidad ha disminuido con creces, pasando del #32 al #69 en el ranking elaborado por Airdna. Además, este hecho es notorio con tan sólo observar el Gráfico 27. Hay que destacar que el mes con mayor grado de ocupación es abril (70%).

Gráfico 27. Grado de ocupación de Andújar

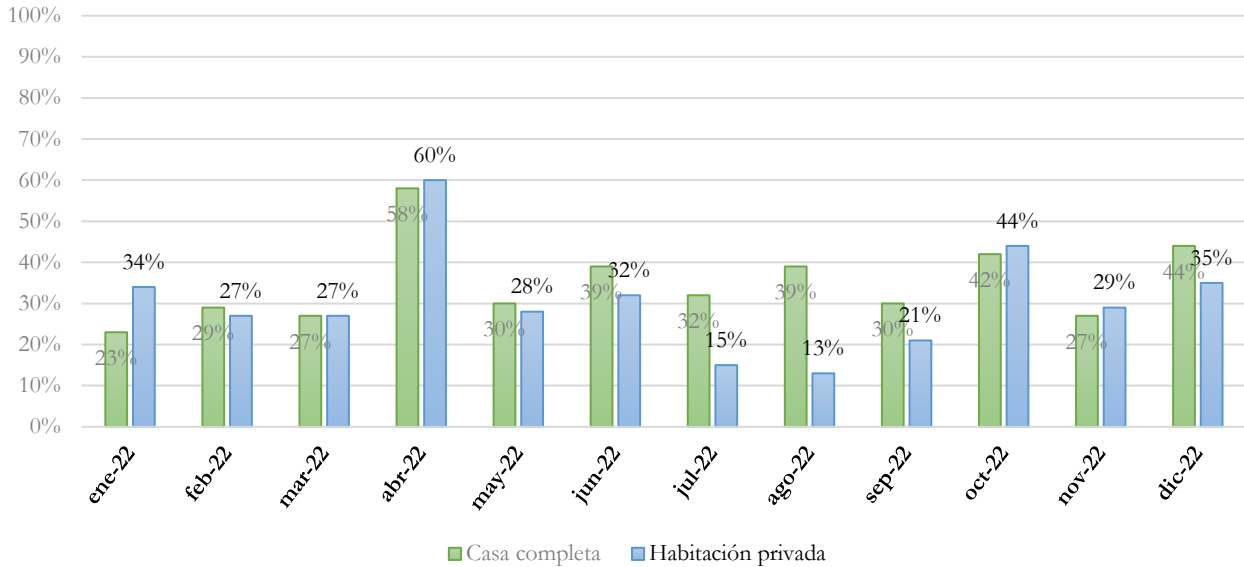


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza. Estacionalidad #51

Baeza es un mercado cuya estacionalidad se ha suavizado, pasando del #9 al #51, según el ranking de Airdna. Atendiendo tanto a casas completas como a habitaciones privadas, los meses con mayor grado de ocupación son abril y octubre.

Gráfico 28. Grado de ocupación de Baeza

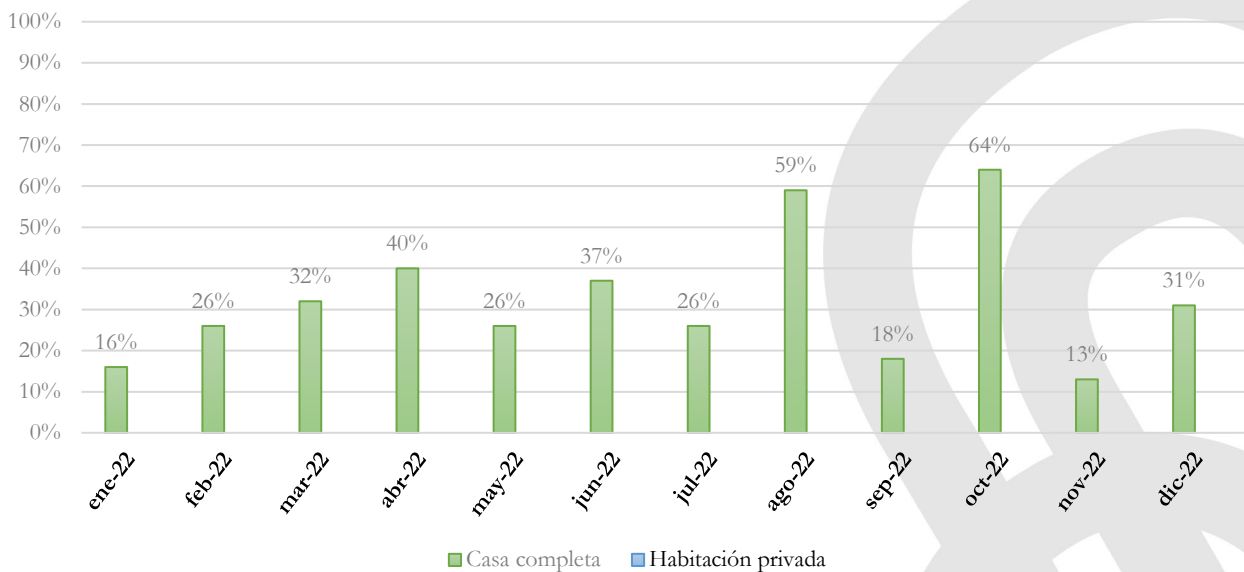


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura. Estacionalidad N/D

En 2022, no volvió a contar con suficientes datos para el cálculo de su ranking de estacionalidad y tan sólo ofrece información para las casas completas. Los mayores niveles de ocupación se registraron en agosto (59%) y octubre (64%).

Gráfico 29. Grado de ocupación de Beas de Segura

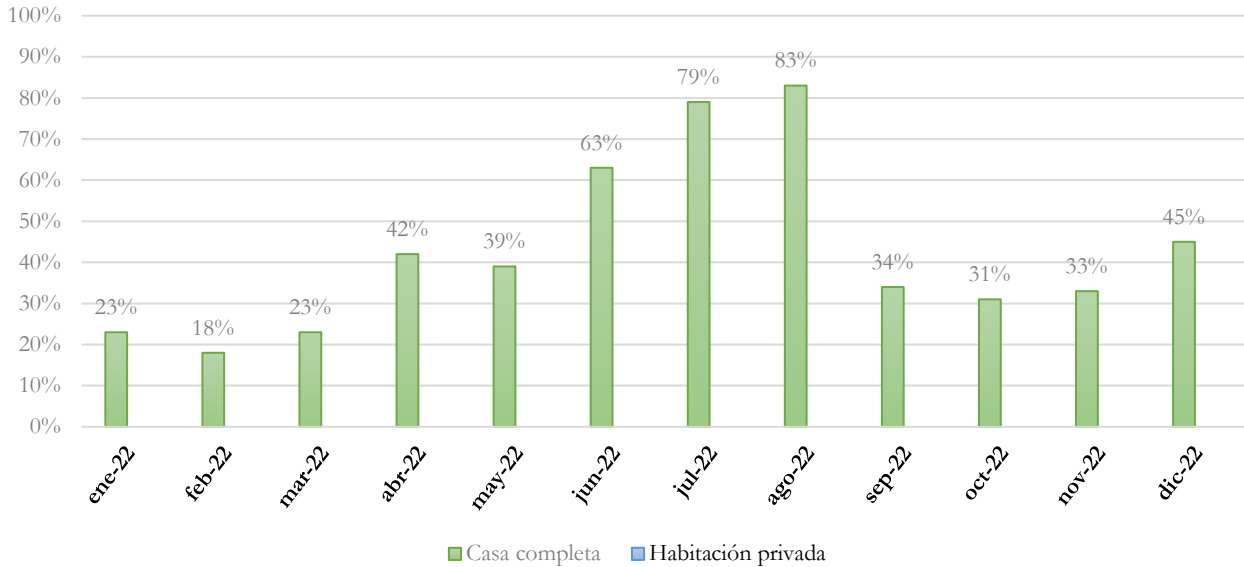


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín. Estacionalidad N/D

Este mercado la demanda se concentra a partir de junio (63%) en el periodo analizado y alcanza su máxima agosto, con un grado de ocupación del 83%. Muy de cerca, se encuentra julio, con un grado de ocupación del 79%.

Gráfico 30. Grado de ocupación de Castillo de Locubín

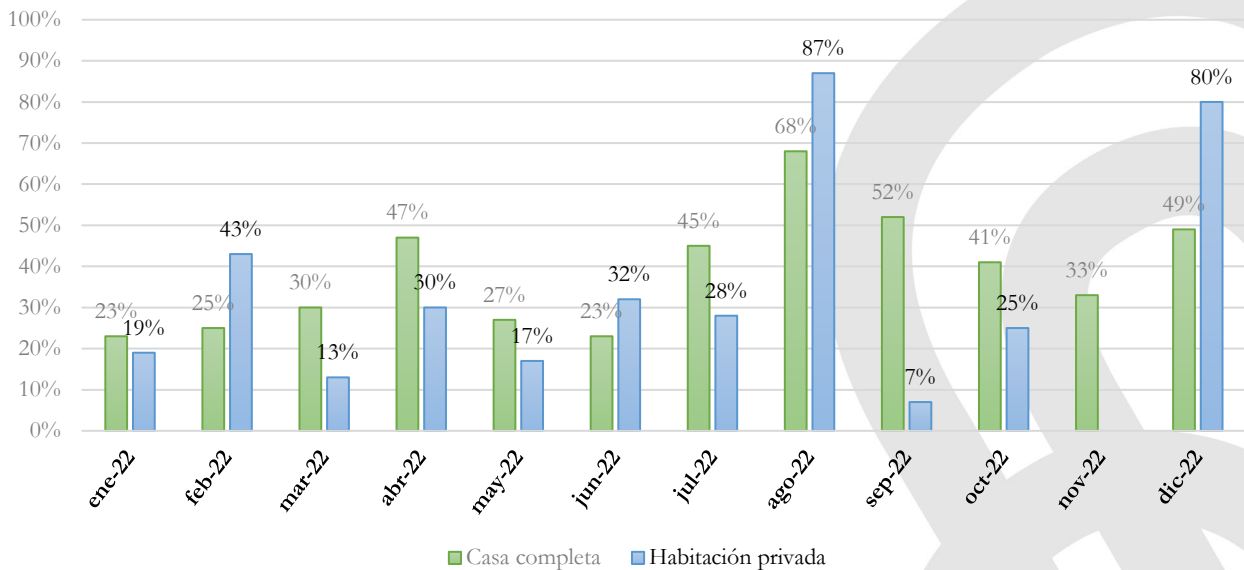


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla. Estacionalidad #35

Según el ranking de Airdna, en Cazorla la estacionalidad ha disminuido ligeramente, pasando de ocupar el puesto #11 al #35. La demanda se concentra entre julio (45%), agosto (68%) y septiembre (52%), aunque destacan otros meses como abril (47%) y diciembre (49%).

Gráfico 31. Grado de ocupación de Cazorla

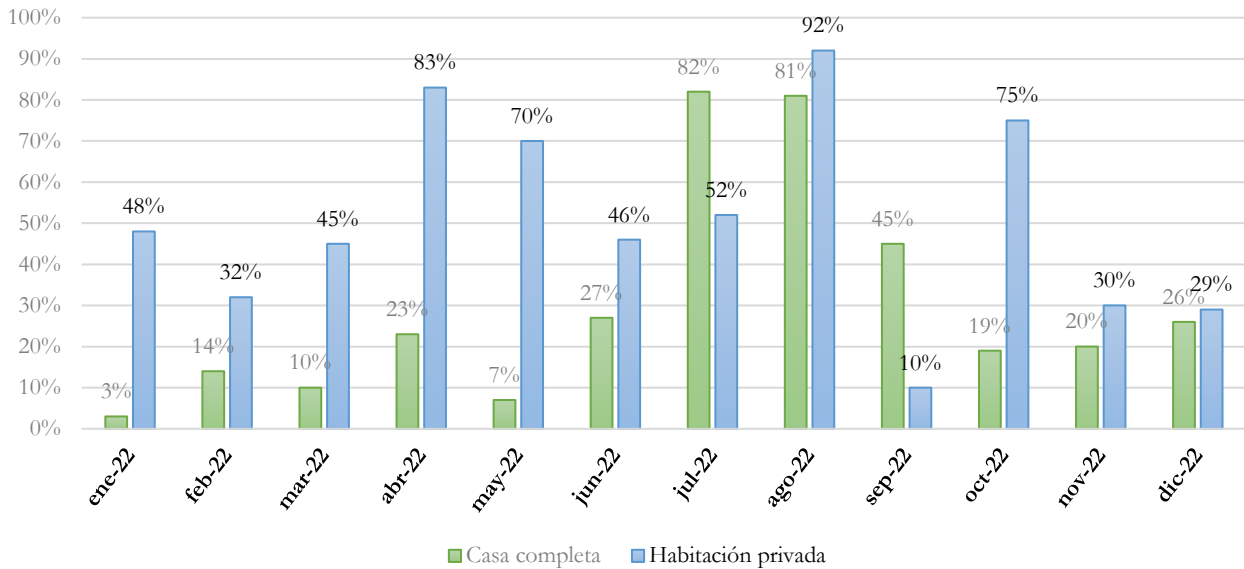


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes. Estacionalidad N/D

La demanda de este pequeño mercado se en julio (82%) y agosto (81%) principalmente y presenta, en términos generales, una fuerte estacionalidad concentrada en esos meses, incluido septiembre (45%).

Gráfico 32. Grado de ocupación de Frailes

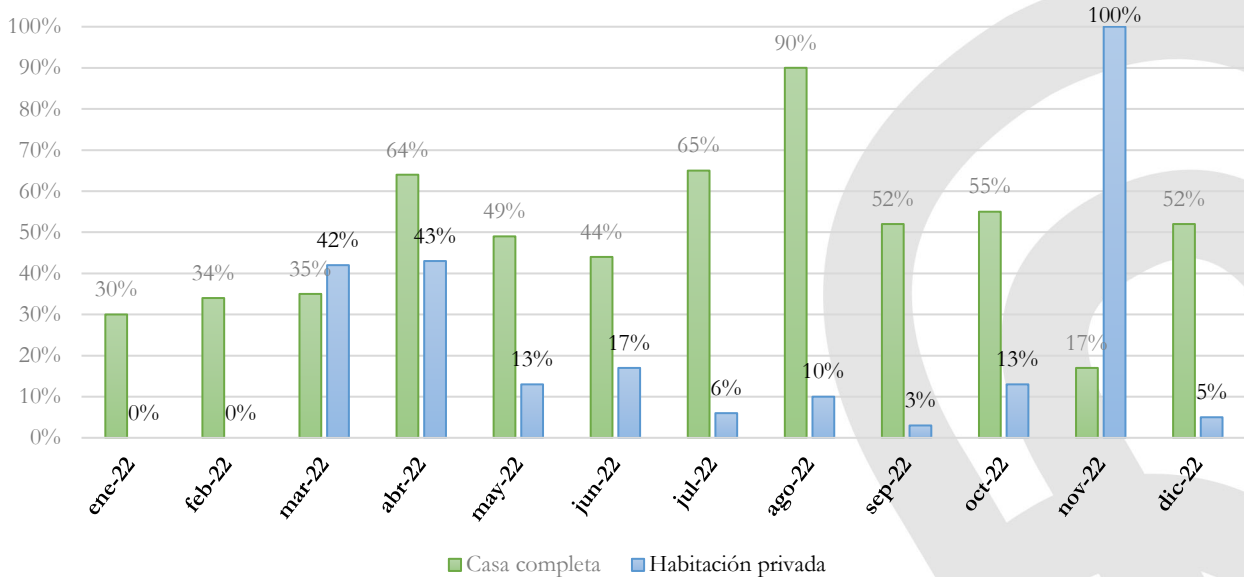


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos. Estacionalidad N/D

Aunque no esté presente en el ranking de estacionalidad, puede apreciarse como ésta es ligeramente moderada. El grado de ocupación en los alojamientos ofertados en Hornos es mayor en abril (64%), julio (65%) y agosto (90%).

Gráfico 33. Grado de ocupación de Hornos

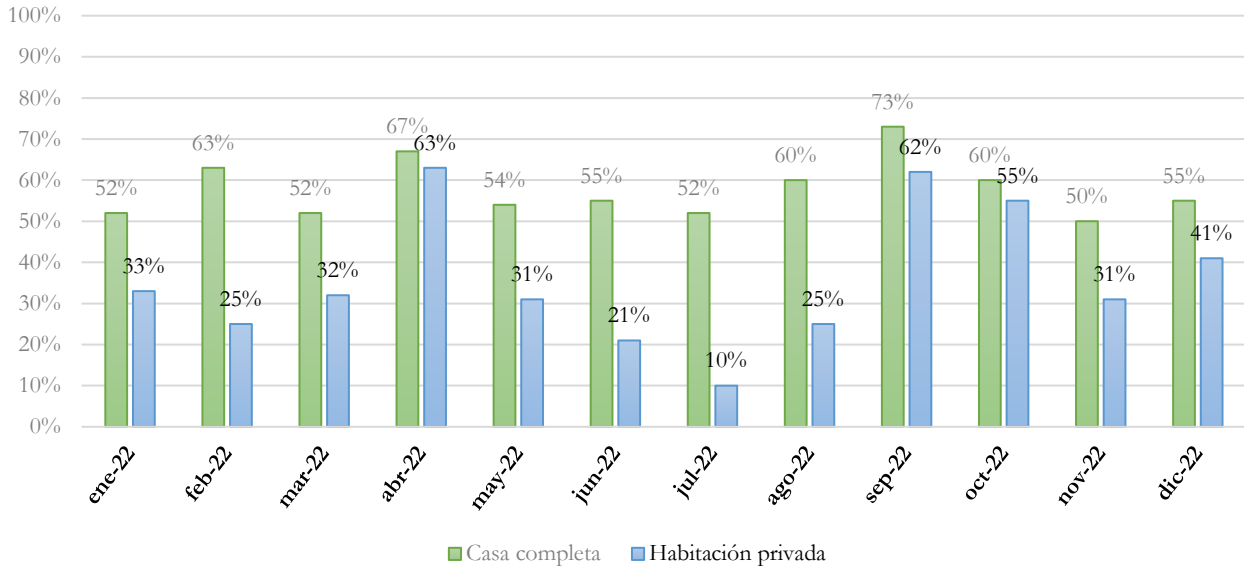


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén. Estacionalidad #89

La ciudad de Jaén presenta niveles muy bajos de estacionalidad, ocupando el puesto #89 en el ranking de Airdna en 2022. Ha mejorado sustancialmente debido a que, en 2021, se situaba en el puesto #44. Los meses con mayor grado de ocupación son abril (67%) y septiembre (73%).

Gráfico 34. Grado de ocupación de Jaén

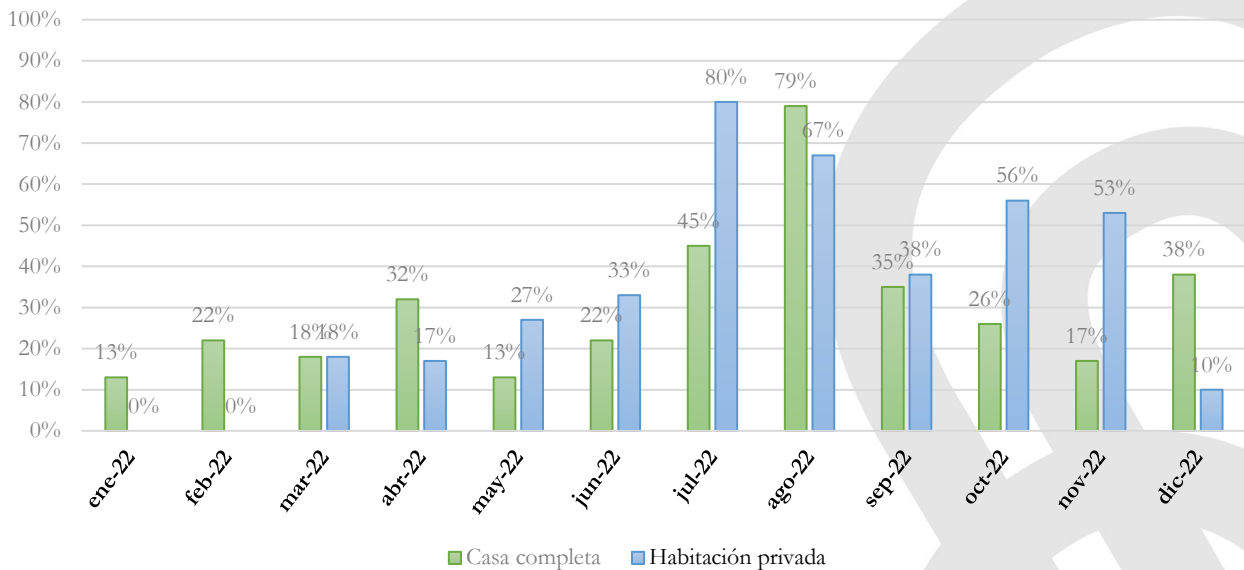


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela. Estacionalidad #12

Es un mercado con una fuerte estacionalidad, aunque se ha suavizado levemente (en 2021 ocupó el puesto #3) y, en 2022, se ha valorado con un #12 sobre 100 en el ranking de Airdna. El mes con mayor grado de ocupación es agosto (79%), seguido de julio (45%).

Gráfico 35. Grado de ocupación de La Iruela

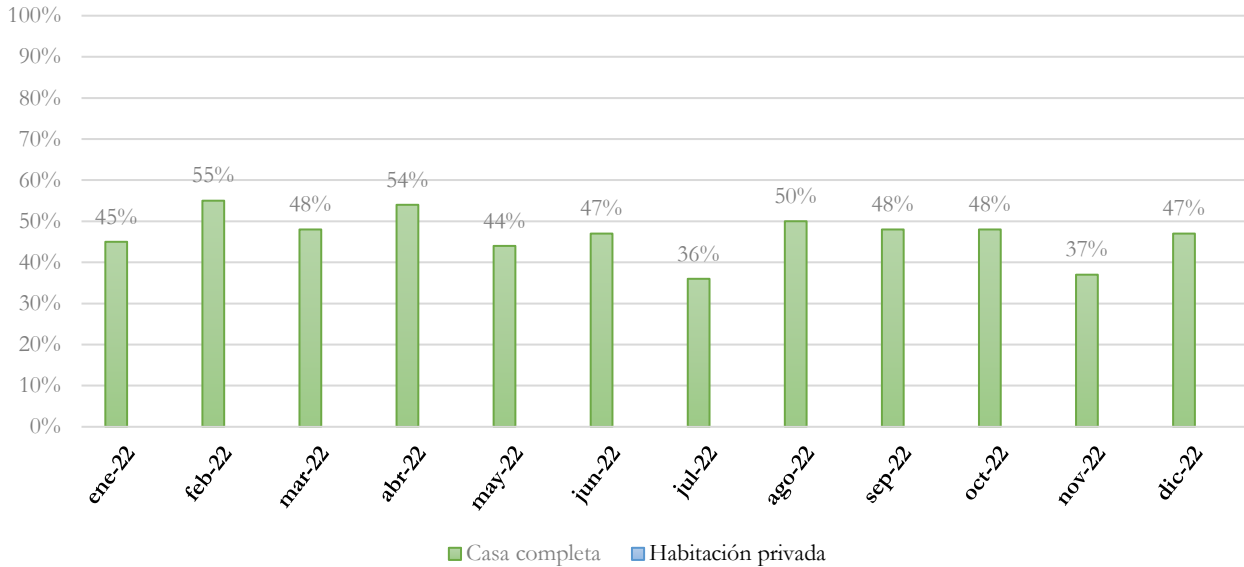


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares. Estacionalidad #87

En 2022, se ha contado con suficiente para el cálculo del ranking de Airdna. Linares presenta una distribución bastante homogénea en su grado de ocupación a lo largo del año, lo que es indicador de una estacionalidad muy baja. Este hecho se ve, además, reflejado por su posición en el citado ranking (#87).

Gráfico 36. Grado de ocupación de Linares

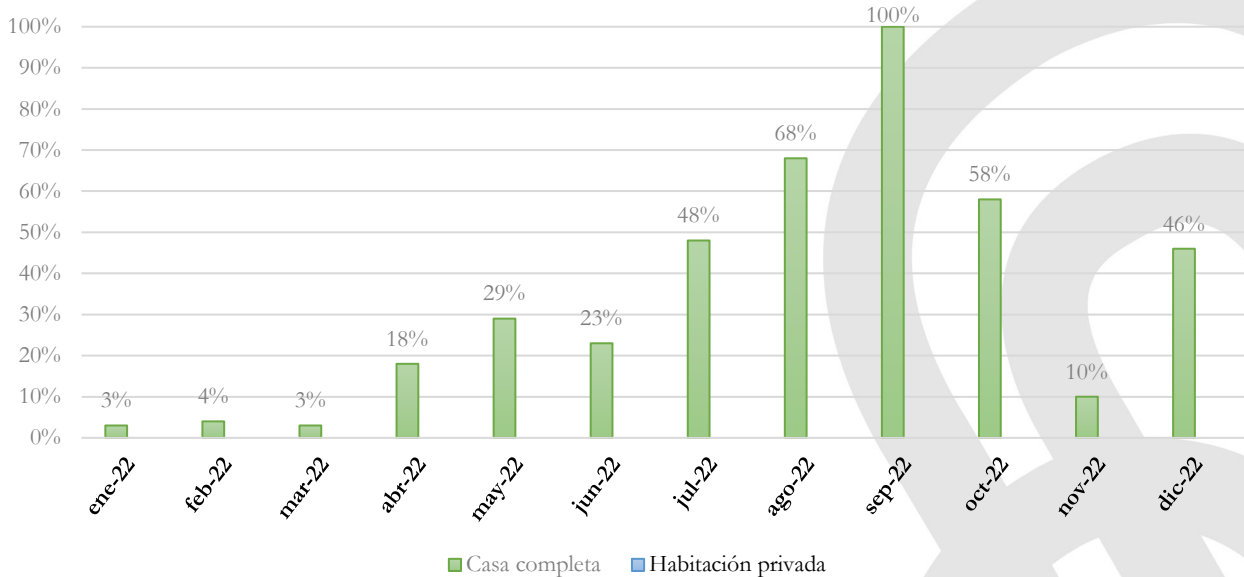


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares. Estacionalidad N/D

En este mercado la información recabada empieza a tener cierta regularidad, aunque su oferta no alcanza el mínimo para obtener datos representativos. No obstante, puede apreciarse que julio (48%), agosto (68%), septiembre (100%) y octubre (58%) son los meses con mayor grado de ocupación.

Gráfico 37. Grado de ocupación de Los Villares

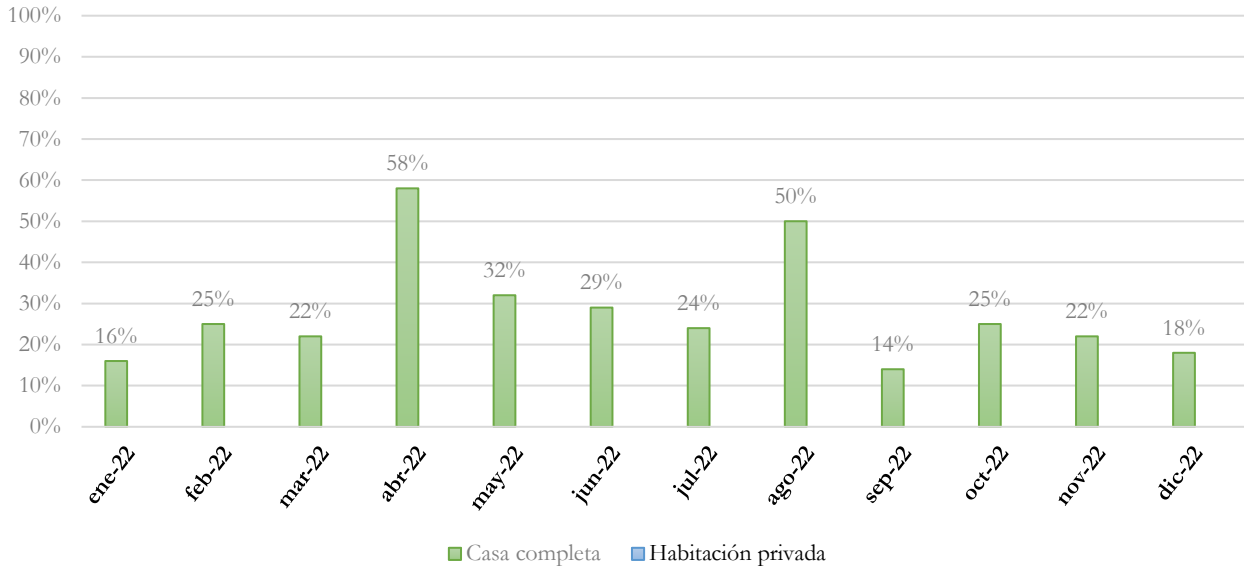


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos. Estacionalidad N/D

Este mercado presenta una distribución del grado de ocupación que invita a pensar en que su estacionalidad es moderada/baja. Son abril (58%) y agosto (50%) los meses con mayor grado de ocupación.

Gráfico 38. Grado de ocupación de Martos

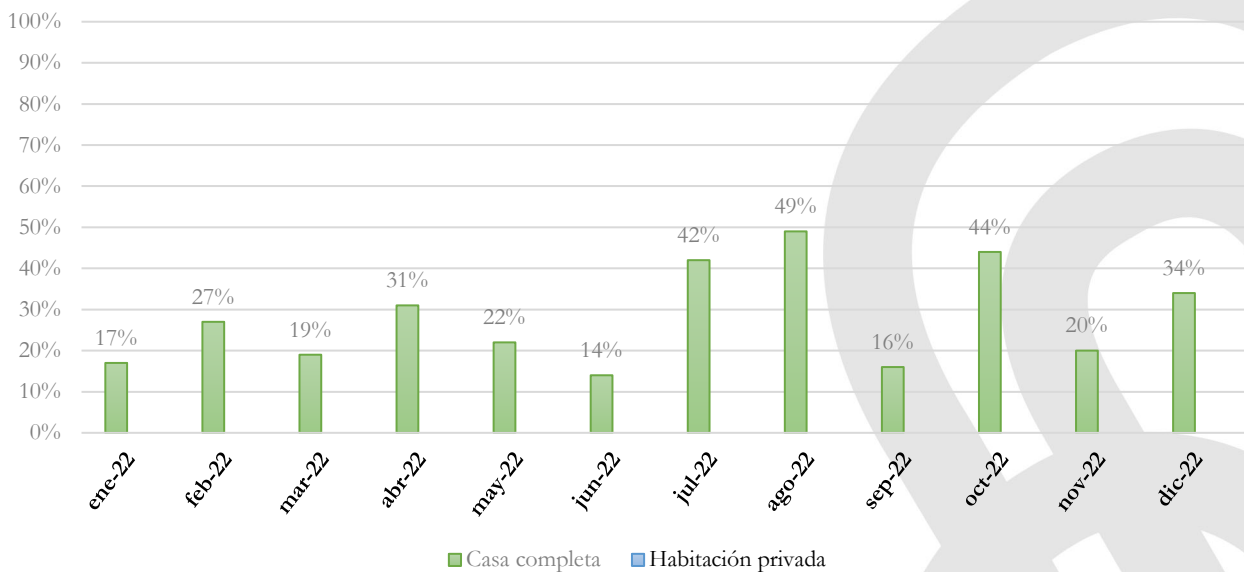


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera. Estacionalidad N/D

En el caso de Orcera, la ocupación se distribuye de forma relativamente homogénea durante todos los meses del año, aunque no puede hablarse de un mercado sin estacionalidad. Dicho esto, el grado de ocupación es mayor en julio (42%), agosto (49%) y octubre (44%).

Gráfico 39. Grado de ocupación de Orcera

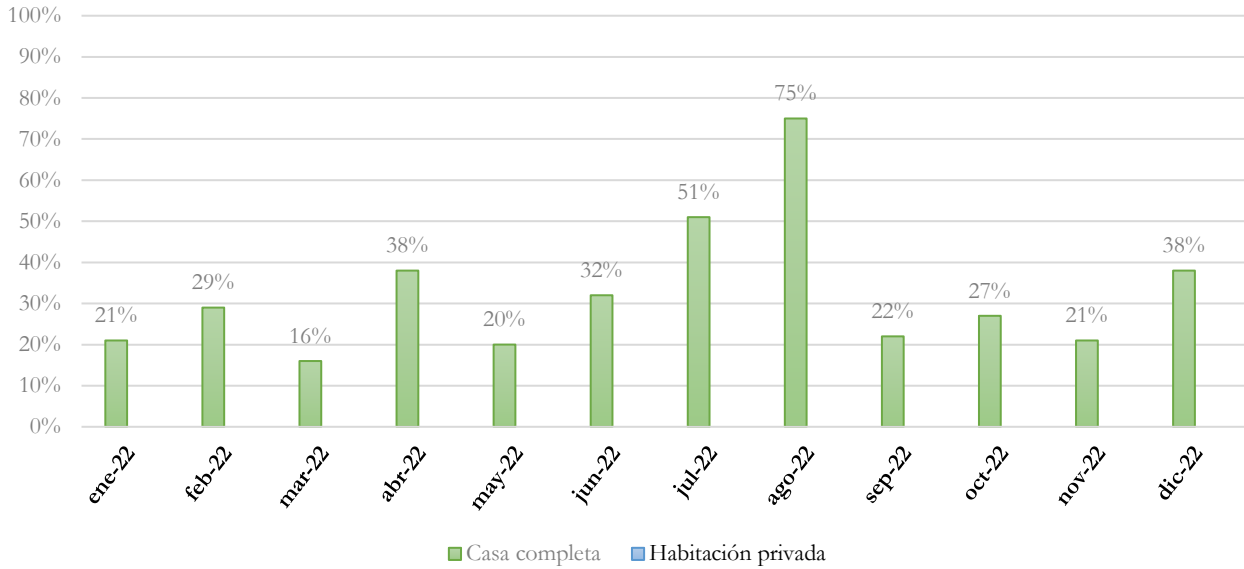


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón. Estacionalidad #35

Existe una fuerte estacionalidad en este mercado, aunque menos acentuada que en 2021, habiendo pasado del puesto #7 al #35 en el ranking de Airdna. Los meses que destacan por su grado de ocupación son julio (51%), agosto (75%) y abril y diciembre, con un 38% en ambos casos.

Gráfico 40. Grado de ocupación de Pozo Alcón

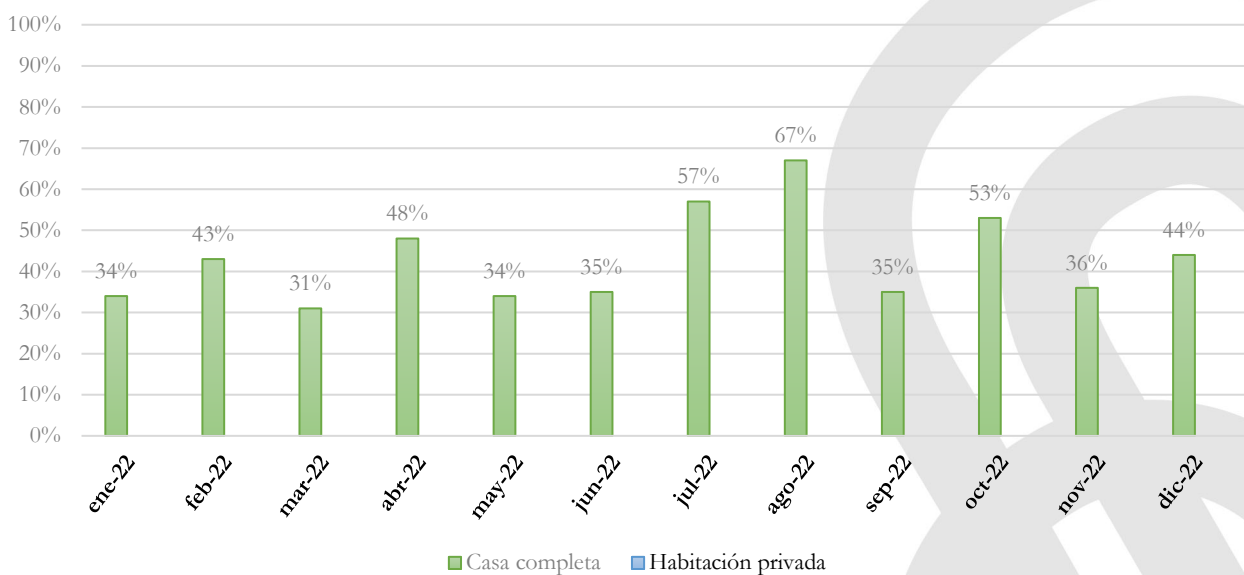


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada. Estacionalidad #45

Primer año en el que hay información suficiente para elaborar el ranking de estacionalidad de Airdna en Quesada. Se ubica en el puesto #45 del citado ranking, pudiendo hablar de una estacionalidad moderada, centrándose la demanda en julio (57%) y agosto (67%).

Gráfico 41. Grado de ocupación de Quesada

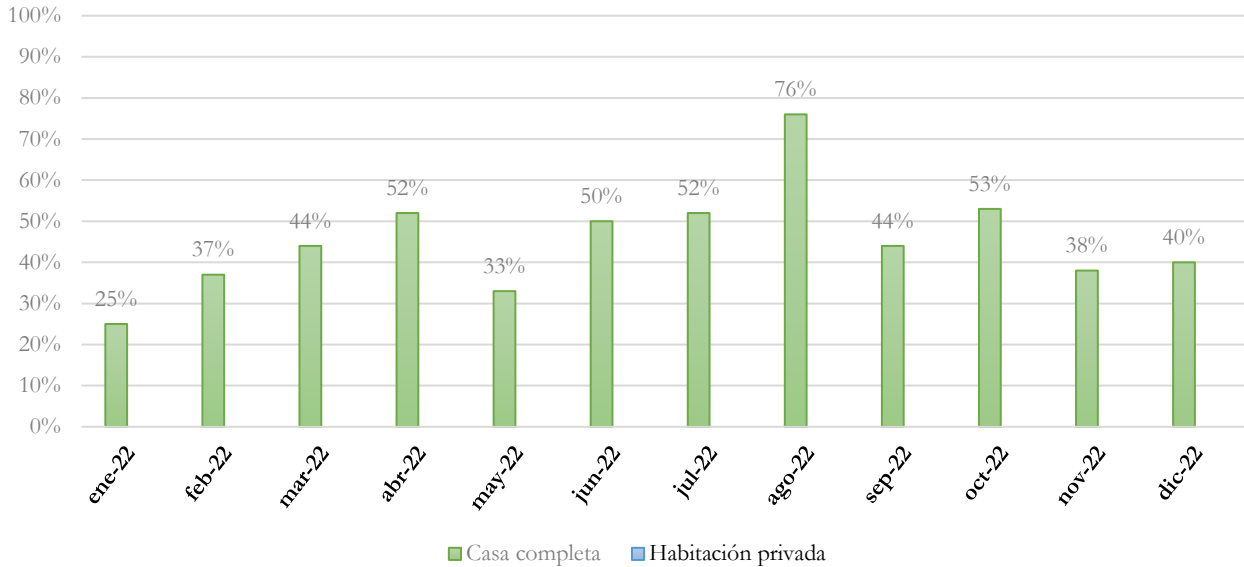


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones. Estacionalidad N/D

La ocupación en este mercado relativamente homogénea durante el año, aunque es agosto el mes con un grado de ocupación sobresaliente (76%). Otros meses con mayor ocupación son octubre (53%), abril y julio (52%) y junio (50%).

Gráfico 42. Grado de ocupación de Santiago Pontones

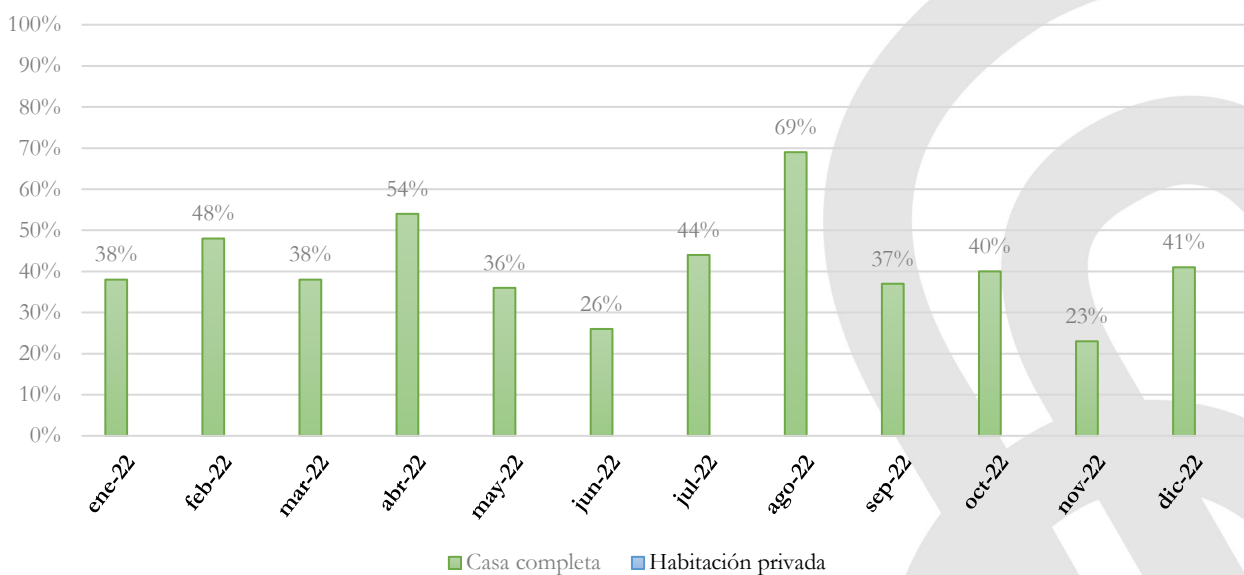


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra. Estacionalidad N/D

Ha recuperado su clasificación en el ranking de estacionalidad desde su desaparición en 2019 (#12). En esta ocasión ocupa el puesto #43, indicador de que la estacionalidad se ha suavizado en este lapso temporal y puede apreciarse a simple vista en el Gráfico 43. Son agosto (69%) y abril (54%) los meses con mayor grado de ocupación.

Gráfico 43. Grado de ocupación de Segura de la Sierra

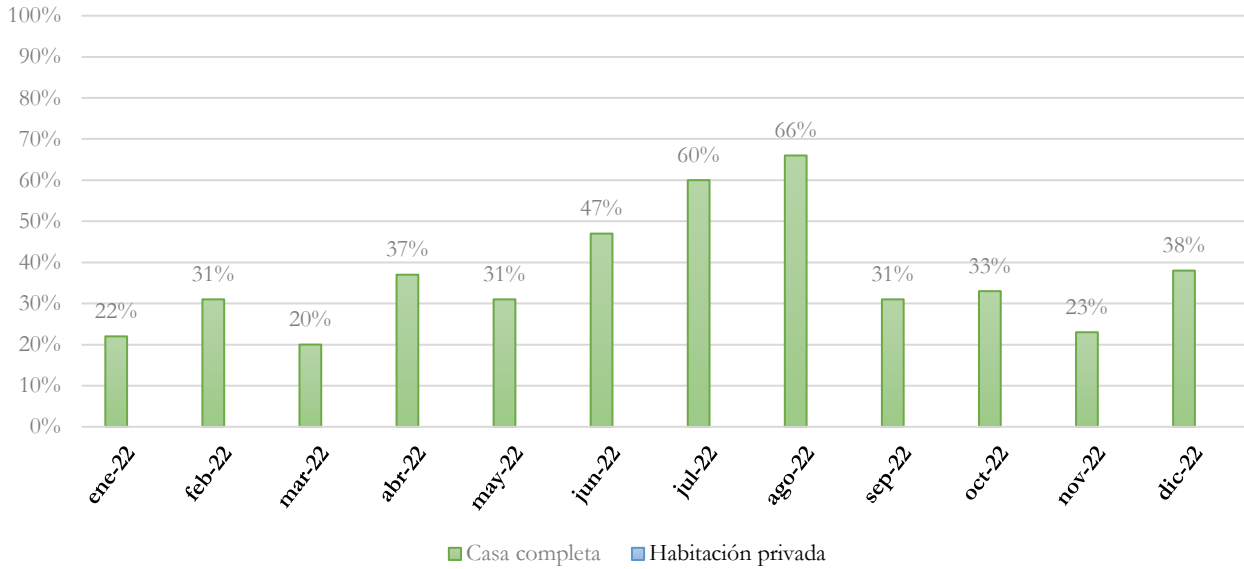


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres. Estacionalidad #2

La estacionalidad de este mercado es muy elevada atendiendo al ranking de Airdna, posicionando a Torres en el puesto #2, siendo su primera clasificación desde que hay registros. La demanda en este mercado se concentra en junio (47%), julio (60%) y agosto (66%).

Gráfico 44. Grado de ocupación de Torres

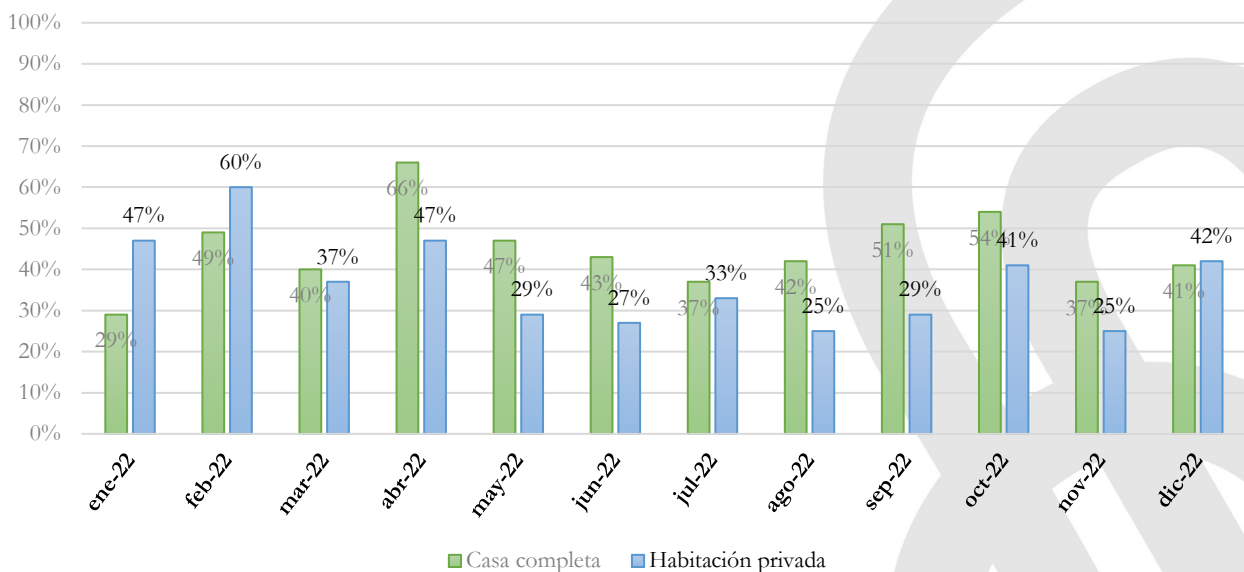


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda. Estacionalidad #45

El ranking de estacionalidad de Airdna puntuó la estacionalidad de Úbeda con un #14 sobre 100 en 2021 y ha pasado, en 2022, a ocupar puesto #45, claro indicador de que la estacionalidad es más moderada que el año anterior. En este mercado hay que destacar, concretamente, el grado de ocupación en abril, que ha alcanzado el 66%.

Gráfico 45. Grado de ocupación de Úbeda

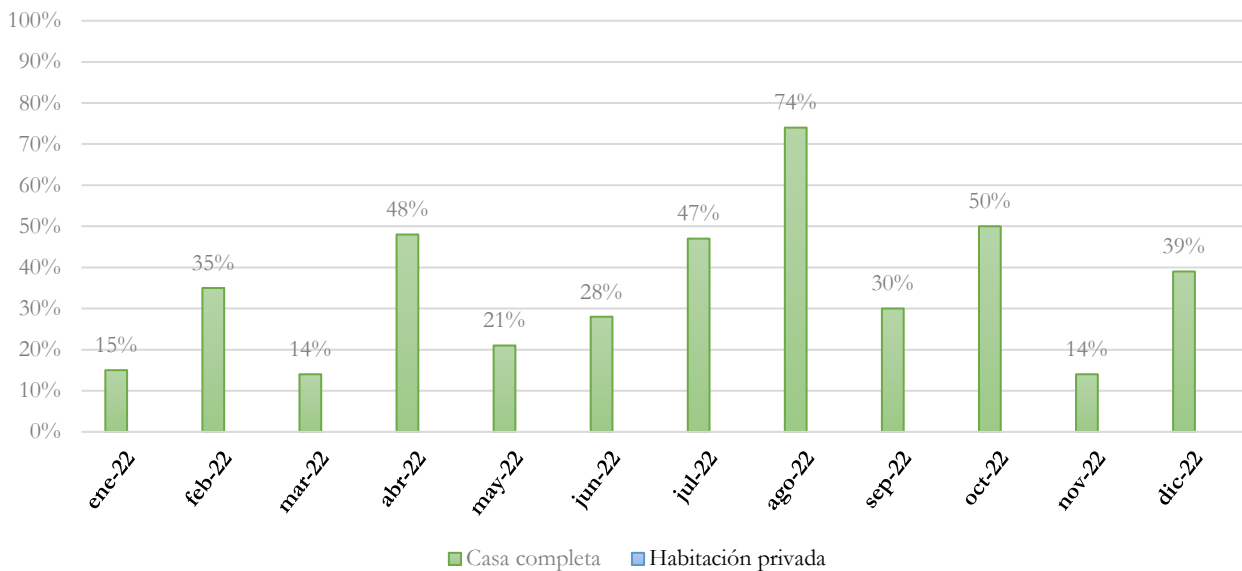


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo. Estacionalidad #1

Se ha dispuesto de suficiente información para, por primera vez, incluir el mercado de Villacarrillo en el ranking de estacionalidad (#1). Esta posición es un indicador de una elevada estacionalidad y puede apreciarse en que hay meses en los que apenas hay actividad (marzo y noviembre) y otros en los que se alcanzan grados de ocupación cercanos al 50% (abril, julio y octubre). Además, hay que destacar que se ha alcanzado un 74% del grado de ocupación en agosto.

Gráfico 46. Grado de ocupación de Villacarrillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

A large, white, stylized number '5' is centered on a blue background. The background features abstract, overlapping shapes in various shades of blue, creating a dynamic and modern aesthetic.

5

ANTELACIÓN DE LA RESERVA

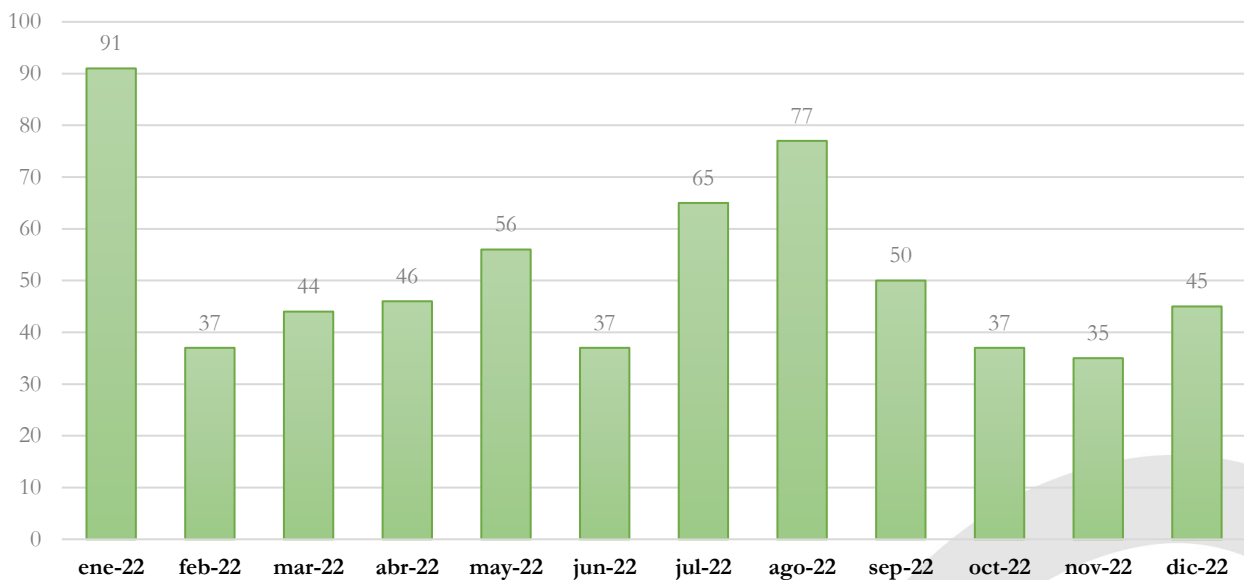
5. Antelación de la reserva

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. Esta sección se compone de dos ítems por mercado: un gráfico con la antelación de reservas para los meses de 2022 y una tabla que muestra la distribución porcentual de las reservas en función de la antelación con la que se realizan para los meses de 2022 con mayor volumen de ocupación.

Alcalá la Real

Durante el período analizado, en Alcalá la Real la antelación de la reserva más elevada es de 91 días para enero de 2022, seguido de agosto (77 días). Las reservas para el resto de meses presentan una antelación relativamente similar

Gráfico 47. 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

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).

Tabla 1. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Alcalá la Real

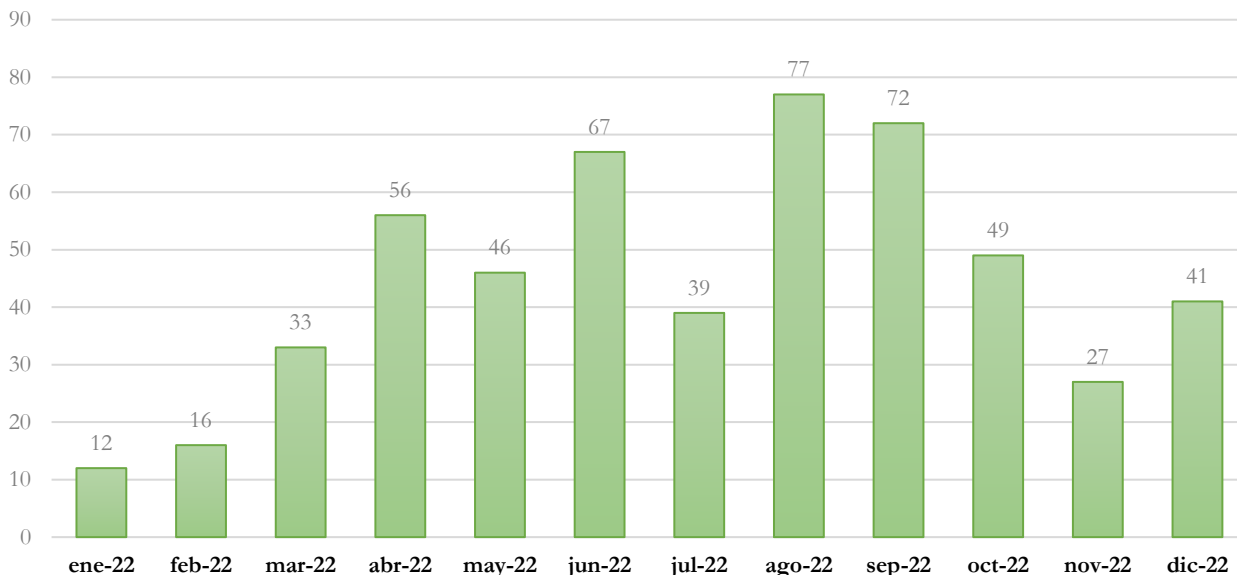
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	34%	34%
61-90 días	12%	16%
31-60 días	19%	19%
15-30 días	10%	13%
7-14 días	9%	6%
1-6 días	16%	12%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar

Durante el período analizado, en Andújar las reservas que más antelación presentan son las realizadas para agosto (77 días) y septiembre (72 días). En el lado opuesto, ese encuentra enero y febrero, con una antelación media de 12 y 16 días, respectivamente.

Gráfico 48. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Andújar (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En este caso, es curioso que los mayores porcentajes de reservas realizadas para los meses con mayor grado de ocupación se distribuyan en más de 90 días y entre 1 y 6 días (Tabla 2).

Tabla 2. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Andújar

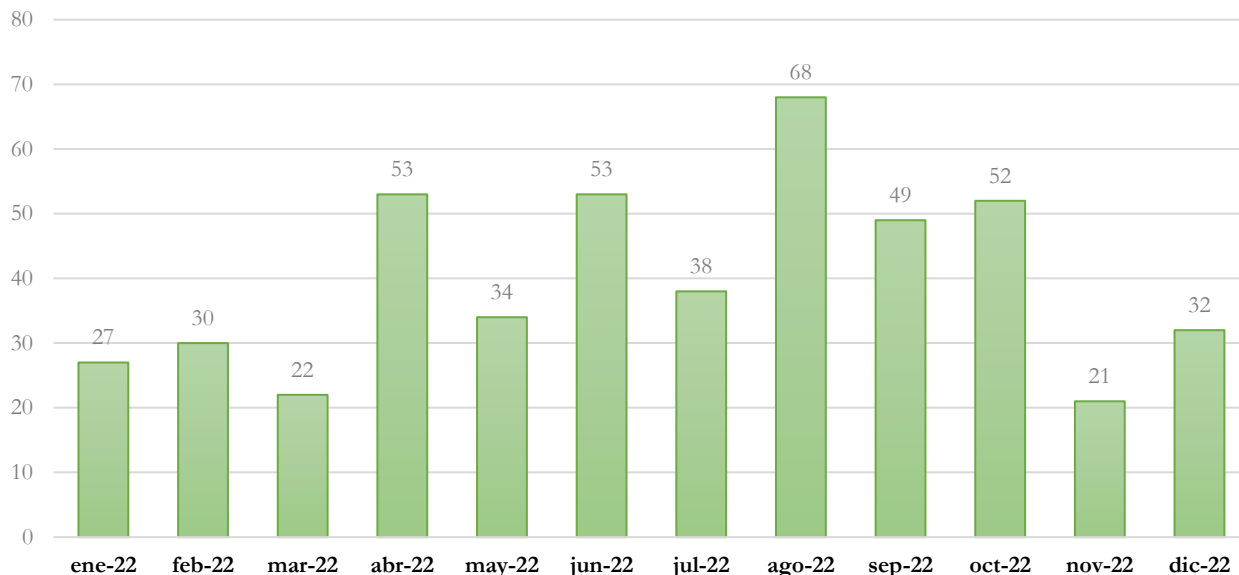
Antelación	Meses	
	Abril	Septiembre
Más de 90 días	22%	28%
61-90 días	13%	10%
31-60 días	18%	13%
15-30 días	8%	9%
7-14 días	10%	12%
1-6 días	28%	27%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

Las reservas se realizan con mayor antelación en agosto (68 días), abril y junio (53 días), octubre (52 días) y septiembre (49 días). Los meses para los que se ha reservado con menor antelación media son marzo (22 días) y noviembre (21 días).

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

La distribución de las reservas para los meses con más grado de ocupación (abril y octubre) es muy homogénea en este caso (Tabla 3), destacando, si cabe, que un 29% de las reservas para abril se realizaron entre 31 y 60 días antes de la entrada al alojamiento y un 27% de las reservas para octubre se realizaron entre 1 y 6 días antes del check-in.

Tabla 3. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Baeza

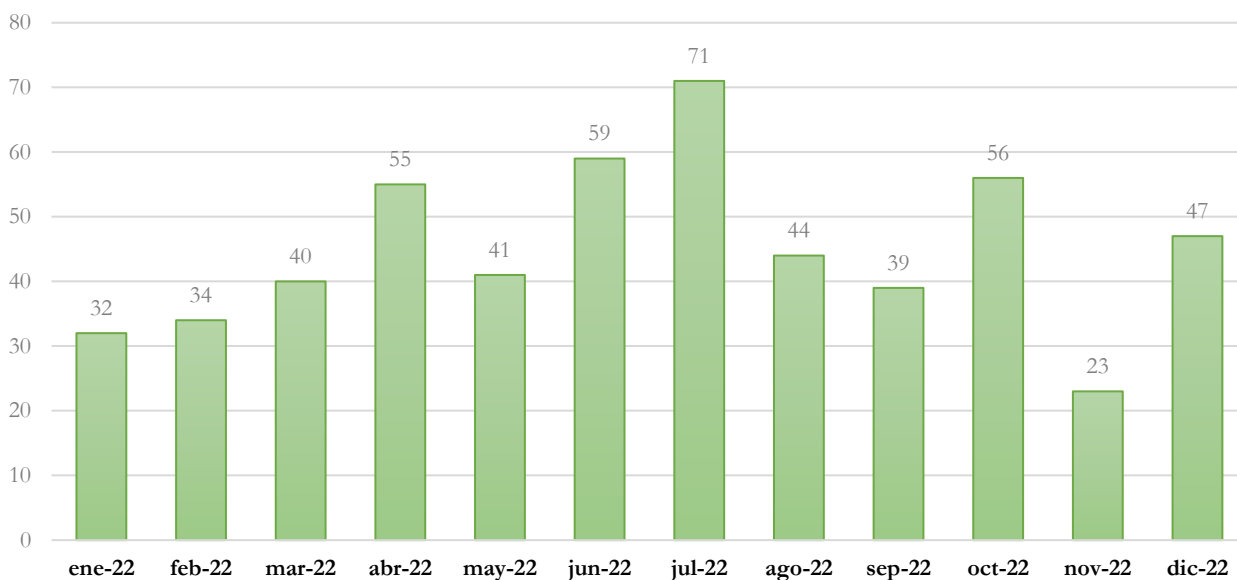
Antelación	Meses	
	Abril	Octubre
Más de 90 días	13%	18%
61-90 días	11%	7%
31-60 días	29%	13%
15-30 días	19%	19%
7-14 días	12%	17%
1-6 días	14%	27%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

En Cazorla, la mayor antelación de las reservas se ha dado en julio (71 días), seguido de junio (59 días) y octubre (56 días). En caso contrario, la media de antelación de reservas más corta se ha dado en noviembre (23 días).

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

En este análisis cabe destacar el hecho de que la mayor parte de las reservas para agosto (25%) y diciembre (33%) son realizadas entre 1 y 6 días antes de la llegada de los huéspedes al alojamiento. La segunda horquilla de tiempo en la que más reservas se han realizado es de 31 y 60 días previos al check-in (Tabla4).

Tabla 4. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Cazorla

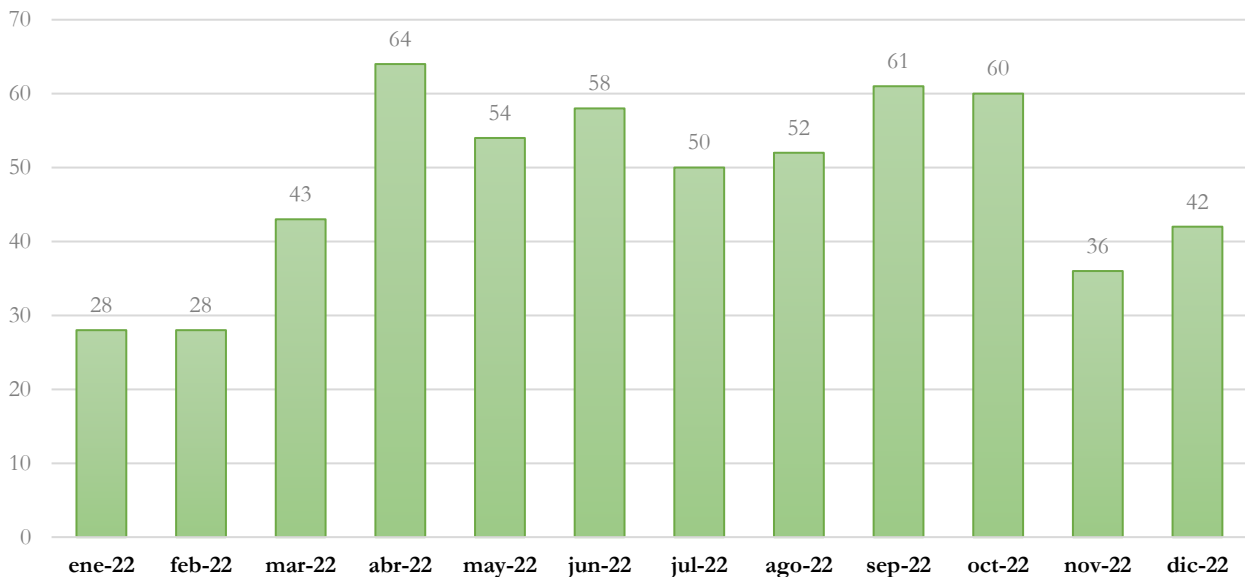
Antelación	Meses	
	Agosto	Diciembre
Más de 90 días	12%	13%
61-90 días	11%	9%
31-60 días	22%	20%
15-30 días	20%	17%
7-14 días	11%	8%
1-6 días	25%	33%

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, desde abril hasta octubre. La antelación más elevada se concentra en abril (64 días), septiembre (61 días) y octubre (60 días). En enero y febrero se da la antelación de reservas más corta (28 días).

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, la distribución de las reservas por su antelación es bastante similar (Tabla 5), aunque cabe resaltar que un 22% y un 24% la realizan con más de 90 días de anticipación a su llegada para abril y septiembre, respectivamente.

Tabla 5. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en la ciudad de Jaén

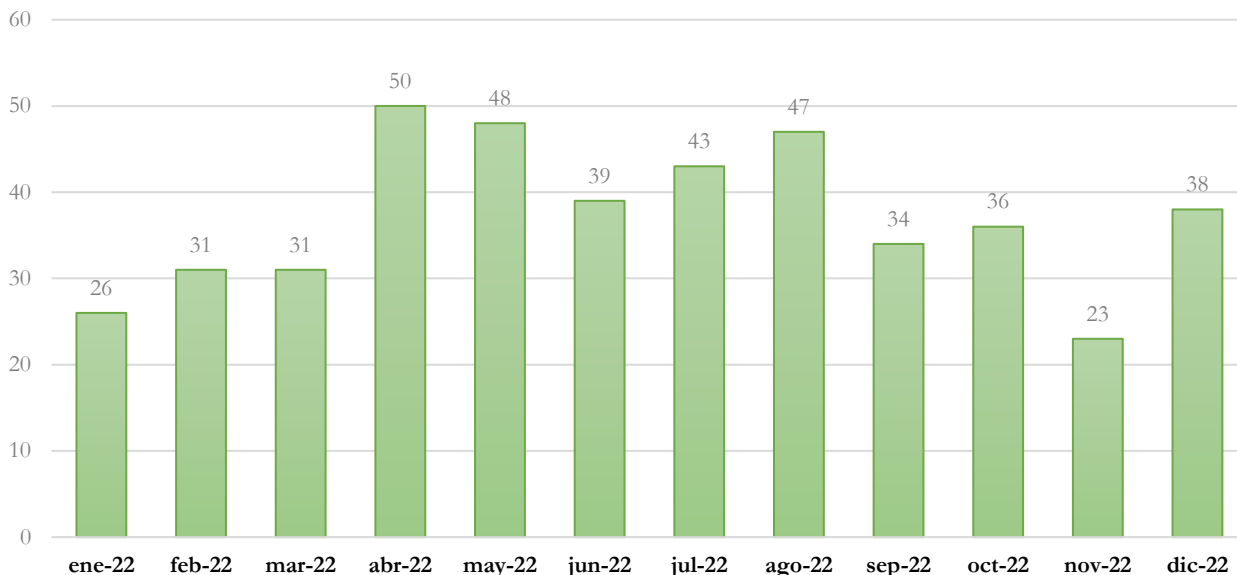
Antelación	Meses	
	Abril	Septiembre
Más de 90 días	22%	24%
61-90 días	15%	11%
31-60 días	21%	15%
15-30 días	12%	17%
7-14 días	10%	10%
1-6 días	20%	23%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

Las reservas en La Iruela han tenido una antelación media similar durante 2022. Para abril, la antelación media es de 50 días, seguido de mayo con 48 días. En el lado contrario, se encuentra noviembre, mes cuya antelación media ha sido de 23 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

La mayor parte de las reservas realizadas para los meses con mayor grado de ocupación han sido realizadas entre 31 y 60 días antes de la llegada al alojamiento (25% en julio y 32% en agosto), seguidas de las realizadas con entre 15 y 30 días de antelación (24% en julio y 20% en agosto) (Tabla 6).

Tabla 6. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en La Iruela

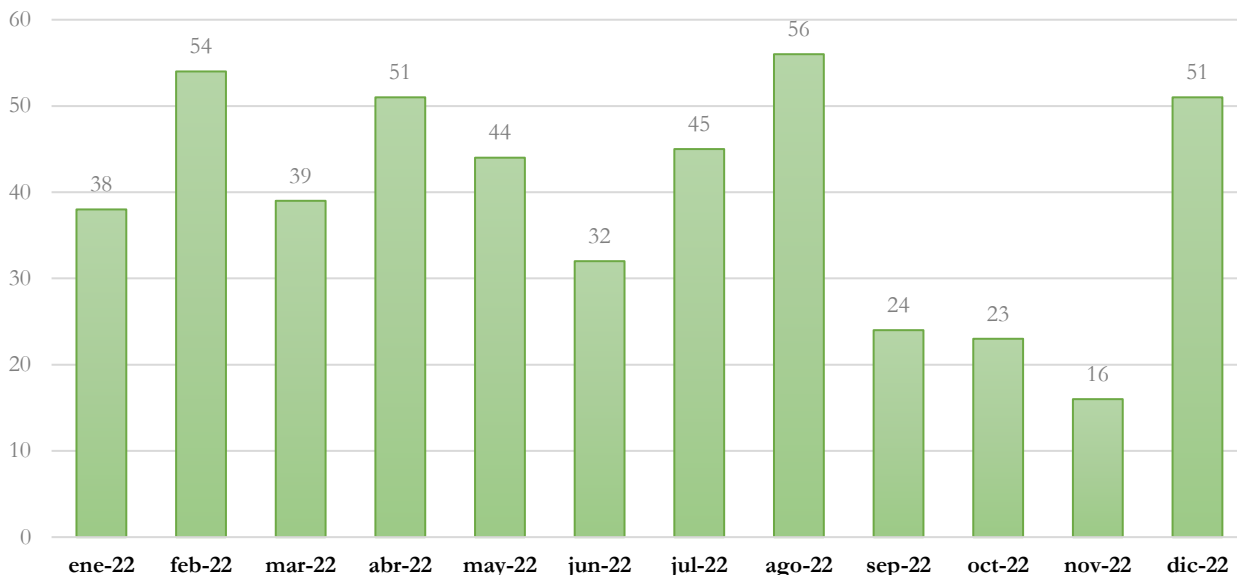
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	11%	11%
61-90 días	8%	14%
31-60 días	25%	32%
15-30 días	24%	20%
7-14 días	12%	9%
1-6 días	20%	14%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

Durante 2022, las reservas realizadas en Pozo Alcón tuvieron una media de antelación bastante similar, destacando agosto (56 días) y febrero (54 días). Son septiembre (24 días), octubre (23 días) y noviembre (16 días) los meses con menor antelación registrada.

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 en Pozo Alcón, no hay una horquilla de tiempo destacable en sí (Tabla 7). No obstante, cabría mencionar que el mayor porcentaje de reservas fue realizado entre 31 y 60 días previos al check-in para agosto (34%) y con entre 15 y 30 días de antelación para julio (21%).

Tabla 7. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Pozo Alcón

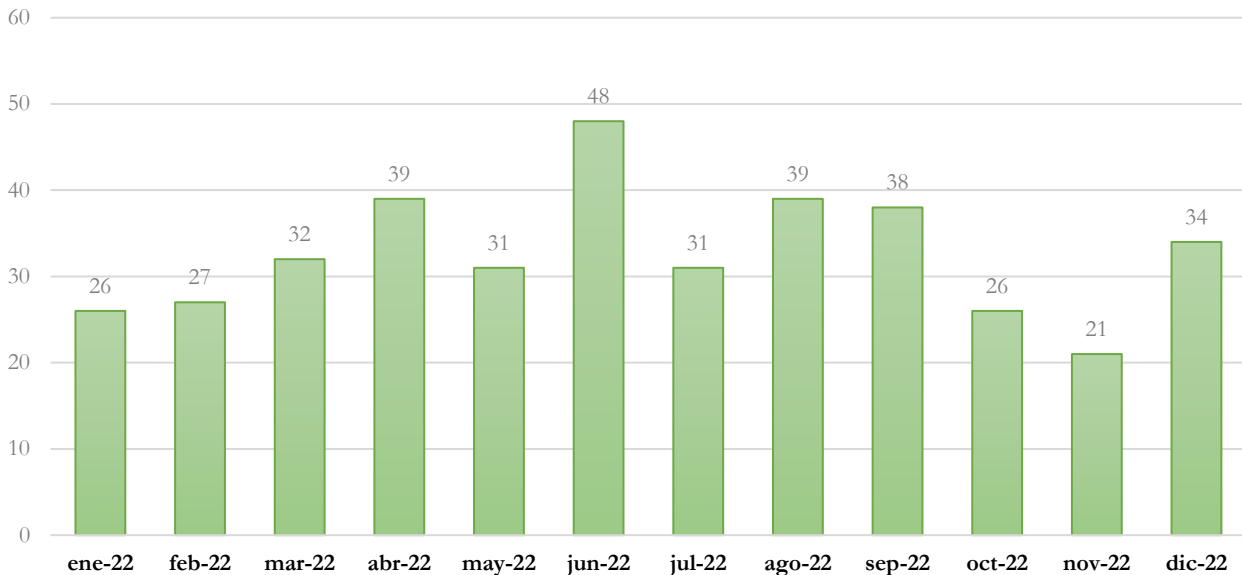
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	15%	17%
61-90 días	10%	14%
31-60 días	20%	34%
15-30 días	21%	15%
7-14 días	15%	8%
1-6 días	20%	12%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada

Durante el período analizado, en Quesada la antelación de la reserva más elevada es de 48 días para junio de 2022, seguido de abril y agosto (39 días). El cuarto mes en el que se dio una mayor antelación de la reserva fue septiembre (38 días). Al contrario, el mes que registra una menor antelación es noviembre (21 días).

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



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En Quesada la antelación de la reserva para los meses con mayor grado de ocupación se concentra entre 1 y 6 días de antelación (Tabla 8). Es decir, el 35% de las reservas para julio y el 39% de las realizadas para agosto son realizadas con menos de una semana de anticipación a la llegada al destino.

Tabla 8. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Quesada

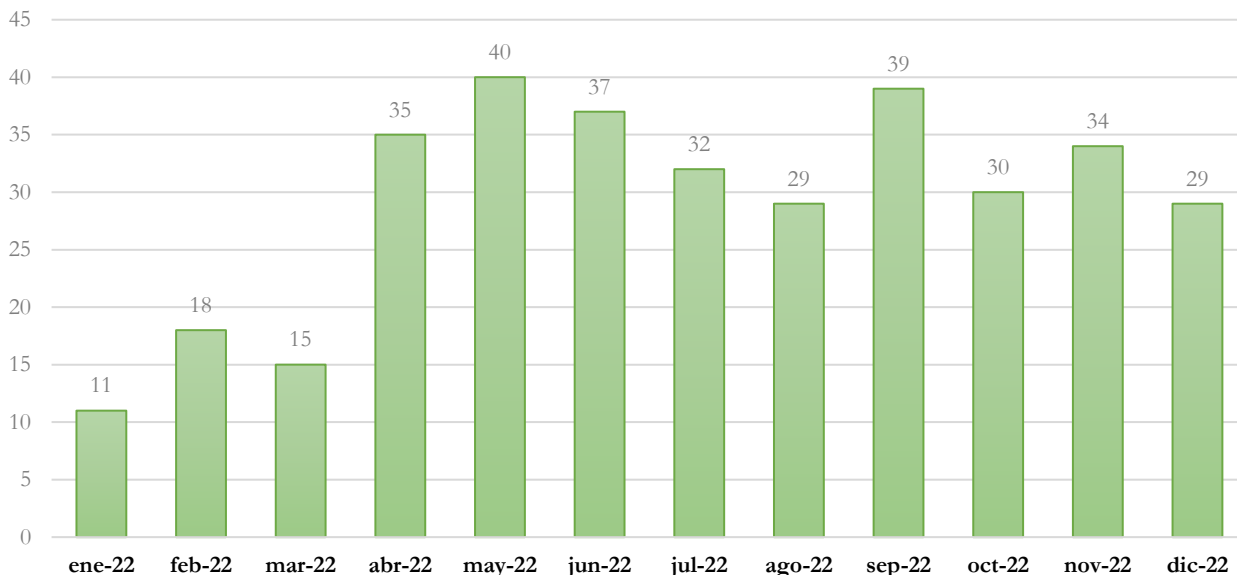
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	10%	13%
61-90 días	4%	7%
31-60 días	26%	16%
15-30 días	10%	22%
7-14 días	16%	4%
1-6 días	35%	39%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra

Durante el período analizado, la antelación de las reservas realizadas para los alojamientos en Segura de la Sierra es bastante homogénea, obviando el primer trimestre de 2022 (14 días de media). Los meses con mayor antelación registrada son mayo (40 días), septiembre (39 días) y junio (37 días).

Gráfico 55. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Segura de la Sierra (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Como puede apreciarse, el mayor porcentaje de éstas se realiza con menos de una semana de antelación en ambos meses, lo que es indicador de una que hay menos planificación del viaje por parte del huésped (Tabla 9). El 28% de las reservas para abril y el 31% de las reservas para agosto fueron confirmadas con esa antelación.

Tabla 9. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Segura de la Sierra

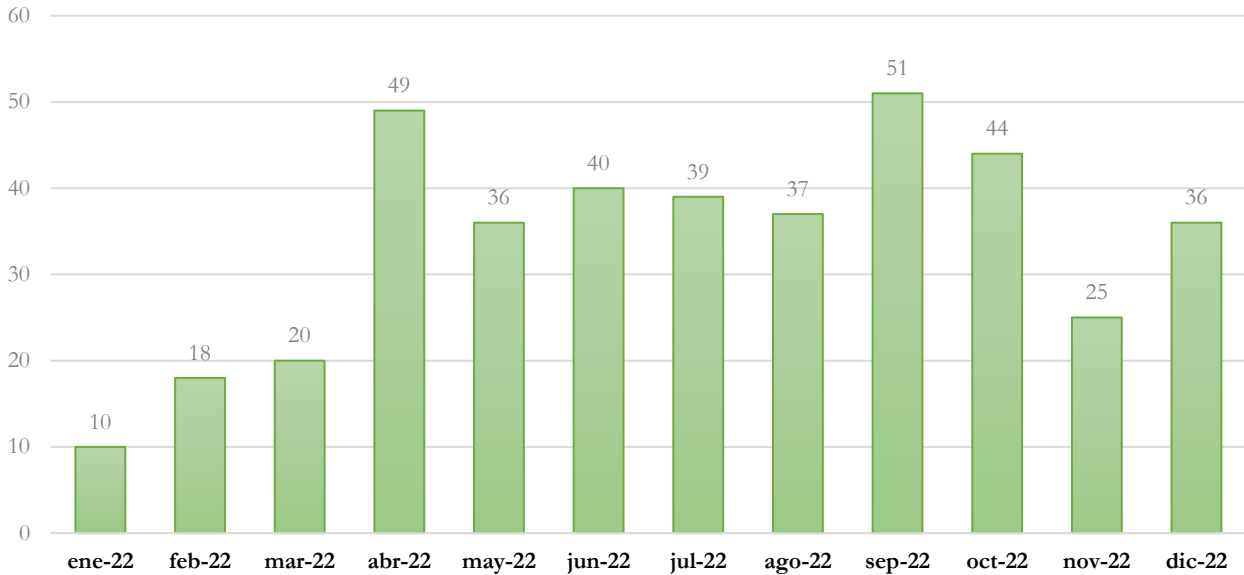
Antelación	Meses	
	Abril	Agosto
Más de 90 días	7%	8%
61-90 días	14%	9%
31-60 días	18%	18%
15-30 días	21%	17%
7-14 días	11%	17%
1-6 días	28%	31%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

La antelación de la reserva para los meses analizados en el mercado de Úbeda presenta cierta similitud al mercado de Segura de la Sierra. El primer trimestre muestra una media inferior (16 días), mientras que los meses con mayor antelación media son septiembre (51 días) y abril (49 días).

Gráfico 56. Antelación de la reserva en las plataformas de economía colaborativa de alojamiento en Úbeda (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

No hay una horquilla común en las reservas realizadas en los meses con un mayor grado de ocupación (abril y octubre) (Tabla 10). Para abril, el 27% de las mismas se cerraron entre 31 y 60 días antes de la llegada y, para octubre, el 31% de las reservas se cerró con menos de una semana de antelación.

Tabla 10. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2022 en Úbeda

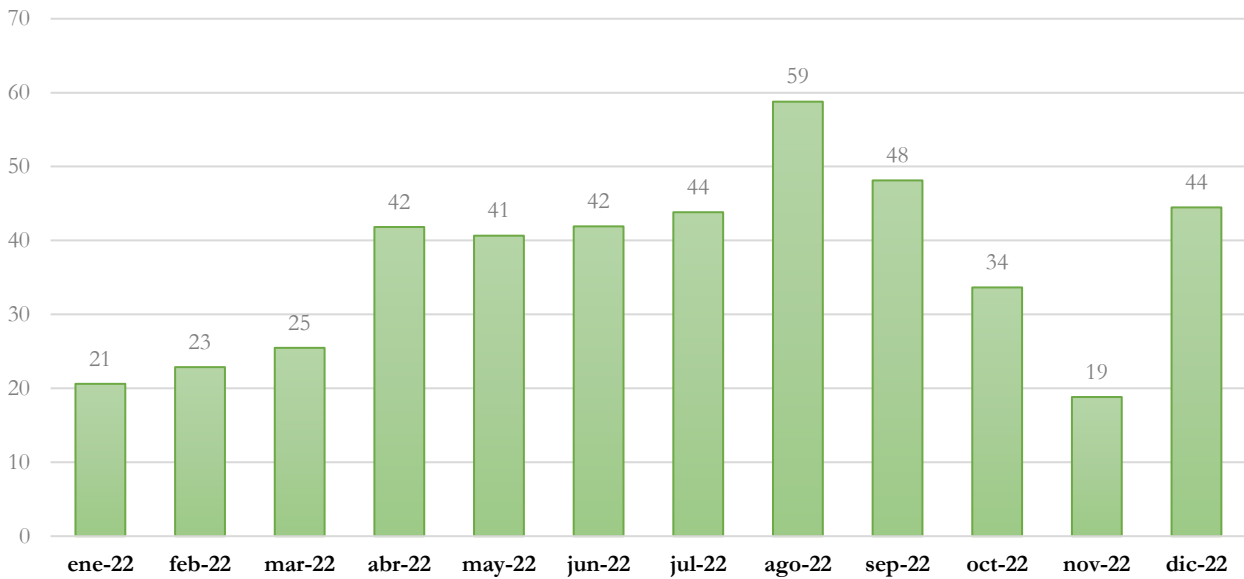
Antelación	Meses	
	Abril	Octubre
Más de 90 días	12%	16%
61-90 días	9%	5%
31-60 días	27%	14%
15-30 días	20%	20%
7-14 días	13%	14%
1-6 días	19%	31%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

Finalmente, los resultados del gráfico 57 muestran la antelación media de las reservas en la provincia de Jaén. Agosto fue el mes que registró una mayor anticipación a la hora de bloquear la estancia del alojamiento por parte de la demanda (59 días). En abril, mayo, junio y julio, la media oscila entre los 41 y 44 días y los meses con menor antelación fueron noviembre (19 días), enero (21 días), febrero (23 días) y marzo (25 días). Es destacable la homogeneidad que se da durante 2022 con respecto a la antelación a la hora de realizar las reservas.

Gráfico 57. 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

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 11, se aprecia la distribución anual del ADR en los 23 mercados analizados para los doce meses de 2022.

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 12, se muestran los datos de cada uno de los mercados para 2022.

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 2022 para ambos casos, ADR y RevPAR.

La tendencia del ADR en un gran número de mercados es la de ser más elevado en julio y agosto, aunque determinados municipios que rompen con dicha tendencia. Estos son los casos de Andújar, Pozo Alcón, Orcera, Martos o Santiago-Pontones. Además, es destacable como es más caro alojarse en destinos como Martos, Orcera o Pozo Alcón, mercados que, como se acaba de ver, presentan un comportamiento diferente con respecto a la distribución del ADR a lo largo del año. Para ejemplificar este hecho, basta con observar como alojarse en Martos en julio de 2022 costó una media de 304€, mientras que, en la ciudad de Jaén, tan sólo costó una media de 113€. Otro hecho destacable es el caso de Úbeda, mercado que ha experimentado el mayor aumento de su oferta en 2022. Aquí, concretamente, ha sido más caro alojarse en abril (125€) y diciembre (112€) y la media anual no alcanza los 100€.

Para completar el análisis del ADR, a continuación, se van a analizar los mercados más importantes de la provincia de Jaén, es decir, aquellos que ya han superado una oferta de 30 casas completas a lo largo de 2022. Principalmente, se va a analizar el ADR de las casas completas, al tratarse del tipo de alojamiento más ofertado en todos los casos. 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 con un bajo grado de ocupación, pero que presente un elevado ADR si dichos alojamientos tenían tarifas superiores.

En primer lugar, y por orden alfabético, el ADR en Alcalá la Real es más elevado en los meses de julio y noviembre (160€) y febrero (115€) de 2022. La tarifa media diaria más baja que este mercado ha registrado ha sido de 127€ en junio.

En Andújar el ADR va en aumento a lo largo de 2022 en términos generales. Se parte de los 98€ en enero hasta los 160€ en octubre, obviando septiembre. Por tanto, ha sido más caro alojarse durante la segunda mitad de 2022.

En el mercado de Baeza, el ADR ha sido más elevado en junio (133€), julio (132€) y agosto (129€). La distribución de los precios en este caso es algo irregular, aunque es enero el mes en que menos costó alojarse (98€) en esta Ciudad Patrimonio de la Humanidad.

En Cazorla se ha registrado un mayor ADR en julio y febrero (142€, respectivamente) y diciembre (141€) y su tarifa media diaria mínima se da en agosto (118€), contradiciendo el comportamiento que viene experimentándose en muchos mercados.

En la ciudad de Jaén, el ADR más elevado se ha dado durante julio (113€) y agosto (115€), mientras que, durante el primer trimestre del año, esta tarifa ha rondado una media de 87€. Puede diferenciarse claramente que ha sido más barato alojarse durante los seis meses de 2022.

En La Iruela ocurre algo similar que en la ciudad de Jaén. El ADR es más elevado durante el segundo semestre de 2022, iniciándose esta tendencia en julio (133€) y en agosto (131€). Durante el primer trimestre la tarifa media diaria rondó los 104€.

En el mercado de Pozo Alcón, la distribución del ADR es bastante irregular y podrían destacarse noviembre (229€) y diciembre (208€) como los meses en los que más caro ha sido alquilar una casa completa en esta localidad.

En Quesada, aunque la distribución del ADR también es algo irregular, resaltan junio y julio con (156€, respectivamente) como es periodo de tiempo con un nivel alto continuado. Pero, en realidad, ha sido diciembre el mes con una mayor tarifa media diaria (164€).

Atendiendo al mercado de Segura de la Sierra, antes de nada, es destacable que el ADR es inferior al resto de municipios (obviando las habitaciones privadas). Además, su distribución es bastante homogéneas, sin grandes oscilaciones. El mes que más se ha pagado por alojarse en Segura de la Sierra ha sido diciembre, con una tarifa media diaria de 89€.

Por último, Úbeda también presenta una oscilación baja en sus precios, aunque se rompe esa tendencia en abril y diciembre, con un ADR de 125€ y de 112€, respectivamente. Su tarifa media diaria anual es de 95€, siendo uno de los destinos en los que resulta más barato alojarse si se hace uso de las viviendas en plataformas de economía colaborativa.

En términos generales, hacer uso de este tipo de alojamientos en 2022 ha sido ligeramente más caro que en años anteriores. La tendencia alcista de los precios, en términos generales, ha afectado también a este mercado. A este hecho hay que sumarle algunos acontecimientos vinculados directamente a este tipo de plataformas, como ha sido el aumento de las tarifas de limpieza establecidas por los propios anfitriones, por lo que Airbnb ha tomado medidas al respecto, haciéndolas públicas en cada reserva para evitar algunas quejas que apuntaban a la poca transparencia de la plataforma en sus precios.

Tabla 11. ADR por mercados de la provincia de Jaén

		01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22	09/22	10/22	11/22	12/22
Alcalá la Real	Casa	138 €	155 €	145 €	130 €	138 €	127 €	160 €	149 €	147 €	146 €	160 €	153 €
	Habitación	55 €	60 €	69 €	66 €	67 €	67 €	70 €	55 €	66 €	65 €	66 €	61 €
Alcaudete	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andújar	Casa	98 €	108 €	136 €	137 €	141 €	143 €	155 €	149 €	128 €	160 €	158 €	155 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baeza	Casa	106 €	120 €	128 €	122 €	125 €	133 €	132 €	129 €	116 €	111 €	113 €	120 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beas de segura	Casa	146 €	137 €	142 €	180 €	153 €	156 €	232 €	189 €	173 €	221 €	195 €	179 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	140 €	152 €	150 €	184 €	197 €	182 €	240 €	225 €	183 €	124 €	137 €	156 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	134 €	142 €	133 €	120 €	123 €	120 €	142 €	118 €	120 €	125 €	128 €	141 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frailes	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hornos	Casa	95 €	92 €	121 €	131 €	122 €	121 €	133 €	109 €	126 €	118 €	125 €	107 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ciudad de Jaén	Casa	85 €	86 €	89 €	99 €	100 €	98 €	113 €	115 €	99 €	105 €	103 €	107 €
	Habitación	27 €	28 €	35 €	35 €	34 €	32 €	24 €	24 €	31 €	36 €	60 €	43 €
La Iruela	Casa	106 €	102 €	103 €	123 €	132 €	114 €	133 €	131 €	122 €	121 €	118 €	115 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linares	Casa	91 €	98 €	100 €	109 €	115 €	115 €	128 €	135 €	102 €	115 €	112 €	112 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Los Villares	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	254 €	277 €	237 €	142 €	272 €	279 €	304 €	261 €	198 €	266 €	197 €	311 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orcera	Casa	141 €	131 €	230 €	197 €	229 €	229 €	213 €	186 €	323 €	312 €	292 €	300 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozo Alcón	Casa	180 €	170 €	211 €	145 €	194 €	208 €	173 €	189 €	139 €	179 €	229 €	208 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quesada	Casa	105 €	159 €	127 €	148 €	148 €	156 €	156 €	148 €	147 €	132 €	140 €	164 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	119 €	114 €	129 €	144 €	148 €	137 €	127 €	130 €	112 €	135 €	140 €	160 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	70 €	65 €	67 €	78 €	76 €	80 €	76 €	85 €	63 €	72 €	73 €	89 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torres	Casa	120 €	120 €	99 €	132 €	131 €	145 €	142 €	139 €	137 €	141 €	161 €	144 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	83 €	93 €	89 €	125 €	90 €	90 €	89 €	91 €	91 €	95 €	90 €	112 €
	Habitación	52 €	54 €	61 €	65 €	53 €	57 €	43 €	45 €	50 €	50 €	52 €	51 €
Villacarrillo	Casa	83 €	117 €	82 €	115 €	118 €	159 €	207 €	168 €	132 €	139 €	123 €	156 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En cuanto al RevPAR, en casi todos los mercados, puede apreciarse que se obtiene un mayor rendimiento económico en agosto de 2022, quedando resaltado en verde oscuro para cada uno de ellos. En el caso contrario, los meses con menor rendimiento se distribuyen principalmente durante el primer trimestre del año, aunque hay algunas excepciones, en la que noviembre también se posiciona como el mes menos rentable. A continuación, se analizan los diez municipios que corresponden a los principales mercados de la provincia de Jaén, centrándose este análisis en el RevPAR de las casas completas (Tabla 12).

Alcalá la Real es un mercado con una mayor rentabilidad en los meses de julio y agosto, cuyo RevPAR es de 2.635 € y 2.953€, respectivamente. En cambio, en enero esta ratio fue de tan sólo 577€. Esta gran diferencia entre los valores también es síntoma de la estacionalidad que se describió.

En Andújar la tendencia es diferente. El mes con mayor RevPAR es abril (2.199€). Podría explicarse este hecho concreto por ser el mes en el que se celebró la Romería de la Virgen de la Cabeza, alcanzado un grado de ocupación media del 70%.

En Baeza, la tendencia no responde totalmente al comportamiento general que se introdujo en este análisis. El mayor RevPAR se ha registrado en abril (1.725€) y agosto (1.486€). Aunque sí, su RevPAR más bajo se ha registrado en enero (657€).

En Cazorla se diferencian claramente un primer semestre menos rentable y un segundo semestre más rentable. En julio el RevPAR alcanzó los 1.778€ y en agosto los 1.981€. De nuevo se trata de otro mercado en el que enero se alcanzan sus valores mínimos (886€).

El mercado de la ciudad de Jaén tiene un comportamiento irregular y los meses con mayor RevPAR han sido abril (1.532€) y octubre (1.646€). Hay que destacar que en ningún mes se ha bajado de los 1.000€ en esta métrica, lo que es indicador de un mercado más estable y con menor estacionalidad.

En La Iruela, el comportamiento del mercado es totalmente el contrario al de la ciudad de Jaén. La rentabilidad recae en julio (1.480€) y agosto (2.313€), mientras que la media anual no llega a alcanzar los 1.000€ y hay meses con un RevPAR inferior a los 500€ (enero y marzo).

En Pozo Alcón el comportamiento es similar a Cazorla o Alcalá la Real. Los meses con mayor RevPAR son julio (1.943€) y agosto (3.184€), periodo del que depende fuertemente su mercado.

En Quesada este comportamiento vuelve a repetirse. En julio se alcanza un RevPAR de 2.208€ y en agosto de 2.643€, mientras que en enero apenas se alcanzan los 800€.

En Segura de la Sierra, se da un patrón similar al mercado de Baeza, siendo agosto uno de los meses con mayor RevPAR (1.442€) y abril (856€). Es uno de los mercados cuya métrica es de las más bajas, con una media anual de 641€.

El último mercado que se analiza es Úbeda, en el que su RevPAR destaca principalmente en abril (2.165€), seguido de octubre (1.331€), tendencia ya vista en otros mercados. En este caso, también es enero el mes menos rentable, con un RevPAR de tan sólo 592€.

En definitiva, el comportamiento en los 23 mercados para la modalidad de casas completas es muy similar, destacando agosto en una gran mayoría. Los que no responden a este modelo, suelen destacar por haber tenido unos meses de abril y octubre más rentables. El primer trimestre, en general, es el menos rentable a lo largo de la provincia.

Tabla 12. RevPAR de los mercados de la provincia de Jaén

		01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22	09/22	10/22	11/22	12/22
Alcalá la Real	Casa	577 €	985 €	793 €	1.326 €	1.130 €	1.143 €	2.635 €	2.953 €	1.798 €	1.109 €	824 €	1.528 €
	Habitación	205 €	219 €	190 €	550 €	371 €	262 €	643 €	607 €	373 €	281 €	127 €	172 €
Alcaudete	Casa	970 €	243 €	826 €	1.724 €	174 €	790 €	3.307 €	4.921 €	839 €	1.150 €	1.252 €	1.416 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andújar	Casa	1.122 €	965 €	1.471 €	2.199 €	1.886 €	1.383 €	1.745 €	1.708 €	1.474 €	1.679 €	1.147 €	1.841 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baeza	Casa	657 €	1.020 €	1.034 €	1.725 €	1.264 €	1.308 €	1.183 €	1.486 €	1.094 €	1.361 €	865 €	1.393 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beas de segura	Casa	693 €	727 €	750 €	2.034 €	793 €	1.142 €	1.804 €	2.956 €	682 €	1.402 €	507 €	1.019 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	898 €	849 €	876 €	2.213 €	1.597 €	2.079 €	4.403 €	5.809 €	1.644 €	1.413 €	1.388 €	1.640 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cazorla	Casa	886 €	1.040 €	969 €	1.479 €	1.019 €	918 €	1.778 €	1.981 €	1.348 €	1.532 €	1.058 €	1.637 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frailes	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hornos	Casa	714 €	849 €	996 €	1.783 €	1.285 €	1.106 €	1.124 €	1.700 €	912 €	1.201 €	586 €	1.176 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ciudad de Jaén	Casa	1.030 €	1.099 €	1.194 €	1.532 €	1.342 €	1.343 €	1.299 €	1.452 €	1.532 €	1.646 €	1.268 €	1.496 €
	Habitación	141 €	120 €	272 €	456 €	261 €	208 €	117 €	71 €	293 €	377 €	372 €	280 €
La Iruela	Casa	477 €	678 €	422 €	1.193 €	504 €	538 €	1.480 €	2.313 €	971 €	1.065 €	582 €	963 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linares	Casa	778 €	825 €	1.135 €	1.214 €	1.005 €	901 €	815 €	1.140 €	1.002 €	1.033 €	791 €	1.040 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Los Villares	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	476 €	739 €	379 €	824 €	693 €	1.447 €	1.243 €	1.947 €	411 €	868 €	565 €	373 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orcera	Casa	528 €	586 €	575 €	1.106 €	1.029 €	381 €	1.230 €	2.682 €	820 €	1.370 €	1.002 €	1.779 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozo Alcón	Casa	831 €	1.131 €	747 €	1.084 €	637 €	1.142 €	1.943 €	3.184 €	694 €	719 €	806 €	1.474 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quesada	Casa	794 €	1.429 €	928 €	1.810 €	1.313 €	1.424 €	2.208 €	2.643 €	1.382 €	1.791 €	1.114 €	1.503 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	651 €	817 €	1.646 €	1.839 €	1.095 €	1.225 €	1.161 €	2.556 €	1.075 €	1.587 €	1.171 €	1.538 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	587 €	599 €	548 €	856 €	493 €	444 €	567 €	1.442 €	509 €	549 €	339 €	758 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Torres	Casa	673 €	517 €	348 €	1.082 €	929 €	1.671 €	2.048 €	2.340 €	1.124 €	967 €	801 €	1.018 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	592 €	896 €	949 €	2.165 €	1.095 €	972 €	834 €	952 €	1.041 €	1.331 €	809 €	1.234 €
	Habitación	511 €	596 €	487 €	886 €	386 €	330 €	300 €	259 €	315 €	513 €	305 €	413 €
Villacarrillo	Casa	304 €	584 €	180 €	1.147 €	441 €	782 €	2.039 €	3.136 €	891 €	1.013 €	336 €	1.238 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



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 13 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. En este caso, los meses en los que el RevPAR de fin de semana es más elevado no siempre coinciden con la estructura observada en el análisis realizado en el apartado anterior.

En Alcalá la Real, los fines de semana de enero y febrero son los más rentables del año (150€ y 155€, respectivamente), tratándose, curiosamente, de los meses cuyo RevPAR mensual es más bajo. A continuación, les siguen julio y agosto con un RevPAR de fin de semana de 149€ y de 147€, coincidiendo, esta vez sí, con los meses más rentables destacados anteriormente.

En el mercado de Andújar si se ve reflejado el RevPAR mensual en la rentabilidad de los fines de semana. En este caso, es abril el mes con un RevPAR de fin de semana más elevado (132€ de media diaria)

En Baeza, los meses cuyos fines de semana son más rentables son marzo (96€), abril (98€), mayo (97€) y junio (94€), coincidiendo, parcialmente, con los resultados mensuales. En enero se repite la tendencia negativa con un RevPAR de fin de semana de 50€.

El mercado de Cazorla una rentabilidad irregular durante los fines de semana, aunque son julio, agosto y octubre los mismos meses que presentan mayores valores (82€, 89€ y 95€, respectivamente). Hay que destacar febrero, con un comportamiento diferente al análisis mensual, posicionándose como el tercer mes más rentable si sólo se consideran los viernes y sábados.

La ciudad de Jaén sigue una línea similar a la de su RevPAR mensual y es octubre, de nuevo, el mes destacado en la media de fin de semana (101 €), seguido de abril (90€). Enero se repite como el mes con un RevPAR de fin de semana inferior (68€).

El análisis de La Iruela es idéntico al del RevPAR mensual. Abril (82€), julio (91€), agosto (108€) y octubre (82€) son los meses con más ingresos durante el fin de semana. Su valor mínimo también se ubica en marzo (41€), mismo mes en el que se dan los valores mínimos en la media mensual.

En Pozo Alcón los meses destacados en el RevPAR de fin de semana son junio (144€), agosto (185€) y diciembre (139€), coincidiendo parcialmente con los resultados mensuales.

En el mercado de Quesada, los fines de semana más rentables son los de abril (126€), agosto (130€) y diciembre (129€) que, al igual que Pozo Alcón, coincide, en parte, con el RevPAR mensual. En este caso, enero (66€) si concuerda con el análisis previo.

En Segura de la Sierra, los fines de semana cuyo RevPAR es más elevado son abril (67€), julio (63€), agosto (75€) y diciembre (66€). Julio, es uno de los meses con mayor RevPAR, contradiciendo los resultados mensuales obtenidos.

Por último, el RevPAR de fin de semana en Úbeda sigue la tendencia registrada en los datos mensuales y se aprecia que los fines de semana en abril y octubre son más rentables (130€ y 91€ respectivamente). El mes con el RevPAR de fin de semana inferior es enero, coincidiendo, de nuevo, con los resultados mensuales.

Tabla 13. Media del RevPAR de fin de semana por meses en casas completas

	01/22	02/22	03/22	04/22	05/22	06/22	07/22	08/22	09/22	10/22	11/21	12/21
Alcalá la Real	150 €	155 €	114 €	112 €	95 €	92 €	149 €	147 €	128 €	121 €	127 €	138 €
Andújar	76 €	86 €	105 €	132 €	108 €	103 €	99 €	110 €	99 €	115 €	93 €	109 €
Baeza	50 €	89 €	96 €	98 €	97 €	94 €	63 €	80 €	89 €	89 €	62 €	78 €
Cazorla	58 €	87 €	65 €	79 €	64 €	63 €	82 €	89 €	75 €	95 €	61 €	86 €
Jaén	68 €	72 €	77 €	90 €	89 €	88 €	74 €	72 €	89 €	101 €	81 €	77 €
La Iruela	49 €	77 €	41 €	82 €	53 €	76 €	91 €	108 €	64 €	82 €	46 €	64 €
Pozo Alcón	71 €	115 €	82 €	86 €	78 €	144 €	129 €	185 €	63 €	106 €	115 €	139 €
Quesada	66 €	121 €	104 €	126 €	110 €	107 €	118 €	130 €	94 €	122 €	121 €	129 €
Segura de la Sierra	49 €	55 €	46 €	67 €	45 €	53 €	63 €	75 €	44 €	60 €	49 €	66 €
Úbeda	46 €	77 €	73 €	103 €	72 €	73 €	51 €	55 €	80 €	91 €	60 €	61 €

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 14 se muestran las valoraciones que los huéspedes han otorgado a su alojamiento una vez han completado su estancia. De manera sintetizada, como ha venido ocurriendo los años anteriores, las valoraciones son realmente positivas en la valoración de los seis grandes aspectos que dan forma a la encuesta facilitada por estas plataformas, una vez que el usuario abandona el alojamiento. Es realmente plausible que, sobre 5 puntos, todos los mercados y aspectos superan el 4 de media. Apenas hay variaciones con respecto a 2021, siendo, si cabe, poco significativas. Por tanto, se sigue conservando unos estándares de calidad en los establecimientos de la provincia de Jaén ofertados en plataformas de economía colaborativa.

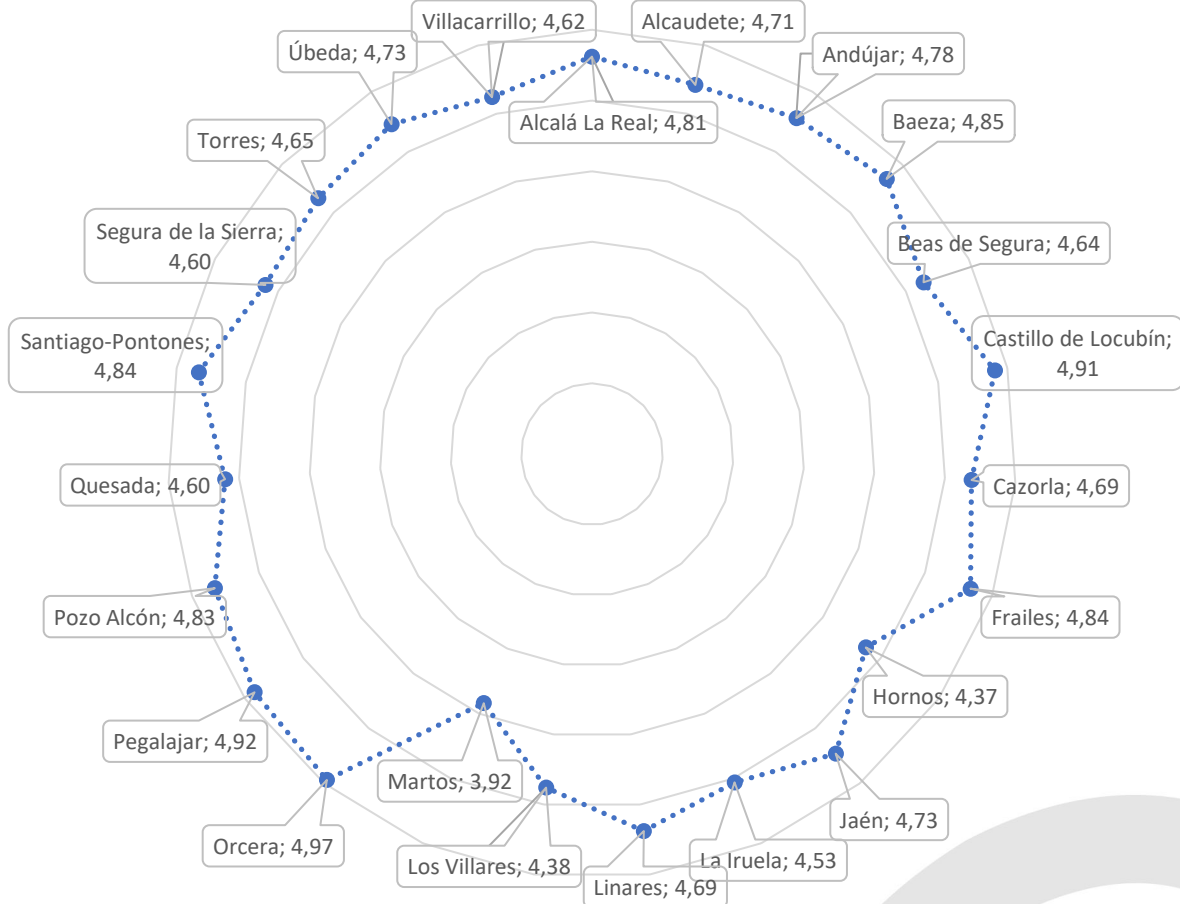
Tabla 14. Valoración de los diferentes aspectos de los alojamientos por los usuarios de Airbnb

	Veracidad		Calidad		Localización		Comunicación		Limpieza		Llegada	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Alcalá La Real	4,87	4,83	4,73	4,77	4,65	4,71	4,88	4,88	4,68	4,72	4,88	4,91
Alcaudete	4,25	4,71	4,12	4,57	4,38	4,50	4,38	4,64	4,75	4,86	4,88	4,79
Andújar	4,93	4,86	4,69	4,72	4,81	4,84	4,95	4,88	4,95	4,88	4,90	4,88
Baeza	4,91	4,92	4,80	4,78	4,86	4,87	4,92	4,95	4,93	4,86	4,97	4,96
Beas de Segura	4,95	4,79	4,80	4,75	4,80	4,68	5,00	4,75	4,80	4,82	4,95	4,54
Castillo de Locubín	4,69	4,80	4,35	4,70	4,77	4,90	4,85	5,00	4,31	5,00	4,88	4,90
Cazorla	4,79	4,82	4,57	4,65	4,79	4,79	4,88	4,85	4,73	4,78	4,86	4,82
Frailes	5,00	5,00	4,70	4,65	4,70	4,75	4,90	4,85	4,95	4,90	4,90	4,90
Hornos	4,82	4,69	4,58	4,50	4,89	4,75	4,87	4,69	4,45	4,44	4,92	4,78
Jaén	4,84	4,83	4,72	4,71	4,78	4,81	4,84	4,90	4,68	4,74	4,86	4,85
La Iruela	4,71	4,71	4,47	4,41	4,74	4,70	4,81	4,75	4,69	4,71	4,80	4,69
Linares	4,85	4,85	4,62	4,67	4,77	4,75	4,81	4,88	4,85	4,88	4,96	4,90
Los Villares	4,88	4,25	5,00	4,38	5,00	4,38	5,00	4,38	4,62	4,25	4,88	4,50
Martos	4,10	4,12	4,05	4,15	4,15	4,38	4,30	4,12	4,15	4,35	4,45	4,38
Orcera	4,96	4,92	4,88	4,88	4,88	4,75	5,00	5,00	4,83	4,83	5,00	5,00
Pegalajar	4,88	4,88	5,00	4,88	4,75	4,88	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	4,88
Pozo Alcón	4,96	4,92	4,85	4,81	4,87	4,81	4,91	4,93	4,96	4,93	4,81	4,78
Quesada	4,75	4,87	4,55	4,65	4,75	4,78	4,93	4,87	4,57	4,57	4,93	4,89
Santiago-Pontones	5,00	4,97	4,86	4,85	4,68	4,76	5,00	4,94	4,91	4,91	4,86	4,88
Segura de la Sierra	4,86	4,71	4,77	4,62	4,91	4,75	4,89	4,73	4,84	4,69	4,91	4,77
Torres	4,85	4,63	4,73	4,53	4,81	4,90	4,92	4,60	4,54	4,50	4,92	4,63
Úbeda	4,86	4,82	4,79	4,75	4,96	4,94	4,86	4,79	4,87	4,81	4,89	4,85
Villacarrillo	4,63	4,80	4,50	4,45	4,60	4,57	4,87	4,90	4,70	4,62	4,83	4,71

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Finalmente, si se observa 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 sigue siendo el mercado que baja de una valoración media de 4, con un 3,92. Hay que apuntar, que en 2021 su valoración de la experiencia general fue de 3,66 puntos, por lo que ha mejorado levemente. El resto de mercados presentan una valoración sobre la experiencia general del huésped muy positiva y se supera el 4,5 de media en veinte mercados (tan sólo 14 mercados lo hacían en 2021), considerada la excelencia a partir de esa puntuación.

Gráfico 56. Valoración de la experiencia en general



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

A large, bold, white number '9' is centered on a blue background. The background features several overlapping, semi-transparent blue shapes that resemble stylized waves or abstract patterns, creating a sense of depth and movement. The overall design is clean and modern.

CONCLUSIONES

9. Conclusiones

El mercado del alojamiento en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén ha experimentado un importante aumento de su oferta en la mayoría de los 23 mercados analizados. Aunque 2021 parecía haber marcado unos registros que suponían un techo en la oferta de este tipo de alojamientos, ha sido a partir del segundo trimestre de 2022 cuando se ha dado este importante incremento, protagonizado, principalmente, por la oferta de casas completas.

Como ya se observó en su momento, la oferta de este tipo de alojamientos no ha sufrido variaciones significativas durante la pandemia y se ha visto una oferta en auge que contribuye a suplir la carencia de alojamientos en determinados puntos de la provincia. A fecha de 31 de diciembre de 2022, los municipios analizados contaban con un total de 879 casas completas, 206 más que en 2021 y 95 habitaciones privadas, 26 más que en 2021. En esta ocasión, las variaciones mensuales no son tan irregulares como hace algunos años, por lo que la estabilidad de este mercado es cada vez más fiable. Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorla, la ciudad de Jaén, La Iruela, Pozo Alcón, Quesada, Segura de la Sierra y Úbeda son los mercados con mayor número de alojamientos activos mes a mes y con más llegadas, compuestos principalmente por casas completas. Estos mercados coinciden con puntos de interés turístico de la provincia, tanto culturales como naturales.

La ocupación es uno de los aspectos que ha de analizarse con precaución este tipo de alojamientos, debido a que 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. Aunque desde 2022, las variaciones a lo largo del mismo año se han visto reducidas drásticamente. Como cada año, es necesario aclarar que pueden darse elevados niveles de ocupación en municipios con una escasa oferta (por ende, la ocupación se logra más rápido con menos llegadas), lo que puede crear confusión si se compara directamente con mercados con una oferta mayor al intentar estimar el movimiento de viajeros.

En los mercados de la provincia de Jaén, la estacionalidad suele ser elevada, con julio, agosto y septiembre como meses con mayor grado de ocupación, aunque destacan abril y octubre en determinados mercados. 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 los destinos culturales, Úbeda ha experimentado el mayor aumento de la oferta de casas completas de toda la provincia.

Al observar la antelación con la que se realizan las reservas en los alojamientos de plataformas de economía colaborativa, ha aumentado ligeramente, a nivel provincial, si se compara con el año anterior. En la provincia de Jaén, el mes para el que más días de antelación se realizan las reservas sigue siendo agosto (59 días), seguido muy de cerca por septiembre (48 días).

Con respecto a la tarifa media diaria (ADR), sigue dándose una tendencia, aunque menos generalizada, de que es más caro alojarse en este tipo de alojamientos durante el segundo semestre de cada año. Principalmente, ha sido más caro hacer uso de las viviendas en plataformas de economía colaborativa en julio, agosto y diciembre, mientras que el primer trimestre ha sido más económico.

Los datos de RevPAR vuelven a señalar agosto como el mes más rentable para los propietarios, aunque sigue habiendo mercados como el de Andújar, Baeza o Úbeda que rompen esta tendencia si se analizan los registros de las casas completas. En muchos de estos casos, abril y octubre pasan a ser los meses más rentables.

Por otro lado, de nuevo, en 2022, 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 4,5 de media en 20 mercados, considerada esta marca como el inicio de la excelencia.

2021 se consideró como el año en el que la oferta de este tipo de alojamiento había alcanzado un punto máximo y que parecía estabilizarse, al no haber sido realmente afectada por la COVID-19. Durante 2022 el aumento ha sido realmente significativo, destacando el incremento de la oferta en Baeza, Cazorla y Úbeda a partir del segundo trimestre del año analizado.

La flexibilidad de este tipo de plataformas se ha venido considerando como beneficiosa para la comercialización de las viviendas turísticas de alojamiento rural, en especial aquellas cuya actividad es más intermitente. Por otro lado, hay que considerar que alojamientos contribuyen a complementar la carencia de oferta de alojamientos en muchos puntos de la provincia, lo que ayuda a asegurar que los visitantes tiendan a pernoctar, alargando así sus estancias.

Finalmente, cabe recordar que Airbnb obliga a los alojamientos para su registro el cumplimiento de la normativa vigente en la comunidad autónoma o región en cuestión, además de controlar la calidad de los establecimientos ofertados. Este trabajo se ve plasmado en las buenas valoraciones que los huéspedes siguen otorgando al mercado de alojamientos de la provincia de Jaén en plataformas de economía colaborativa.



SIT *Jaén* @

SISTEMA de
INTELIGENCIA TURÍSTICA
de la PROVINCIA de JAÉN

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