

ANÁLISIS DEL ALOJAMIENTO EN PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA DE LA PROVINCIA DE JAÉN 2023

Elaboración y redacción:



Subvenciona:



Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2023

Director: Juan Ignacio Pulido Fernández

Equipo de redacción:

Isabel Carrillo Hidalgo

Jairo Casado Montilla

Juan Ignacio Pulido Fernández

Cómo citar:

Pulido, J.I. (dir.) (2024): *Análisis del alojamiento en plataformas de economía colaborativa de la provincia de Jaén 2023*. 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. Estancia media y antelación de la reserva.....	36
6. ADR y RevPAR.....	49
7. Media del RevPAR de fin de semana de los principales mercados	55
8. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa	58
9. Conclusiones.....	66

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 entre las diferentes opciones del lugar en el que pernoctan. Tras algunos años en los que la aparición de este tipo de alojamientos acarrió 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.

Actualmente, 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 el informe de 2022, se vio que la oferta seguía aumentando de forma generalizada en los principales mercados de la provincia de Jaén y, en aquellos considerados pequeños y medianos, se notaba un comportamiento más irregular. En 2023, la modalidad de casas completas sigue siendo la protagonista, frente a una modalidad de habitaciones privadas que no termina de despegar. Ya se han superado las 1.000 casas completas disponibles de media y, si no hay grandes cambios legislativos en la ordenación territorial, se espera que sigan en aumento, tendencia vista en los destinos turísticos internacionales en desarrollo.

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 número mínimo 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. De nuevo, en 2023, es necesario un mínimo de cinco alojamientos, independientemente de la modalidad, para que se active la recogida de datos que darán forma a un nuevo mercado. Las modalidades de establecimientos están comprendidas 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 se ponen a disposición de los potenciales huéspedes.

Los mercados están conformados 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 2021 hasta 2023. 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

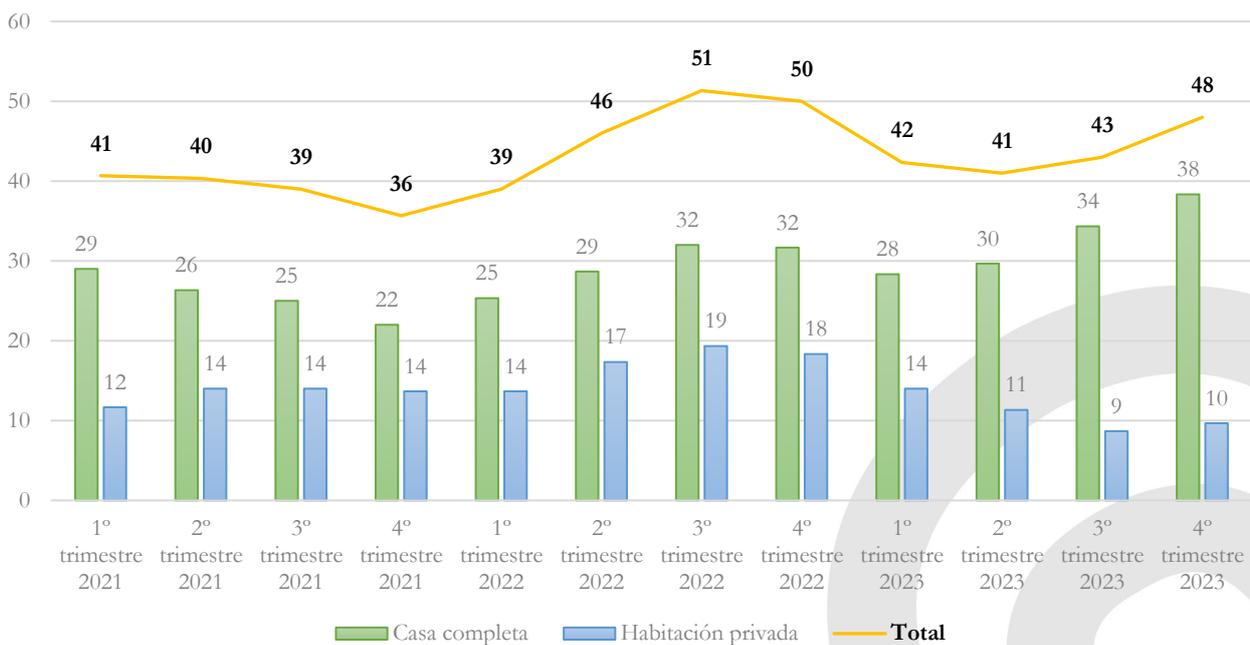
3. Evolución del número de alojamientos de la provincia de Jaén

Como nota previa al análisis de la oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa, es necesario hacer mención a que la variación entre los diferentes trimestres interanuales viene dada por la disponibilidad del alojamiento, siendo altamente flexible. Los anfitriones pueden retirar su oferta en cualquier momento del año, en función de sus necesidades o disponibilidad. En 2023, son once los mercados que superan la oferta de 30 casas completas, uno más que en 2022: Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorra, ciudad de Jaén, La Iruela, Linares, Pozo Alcón, Quesada, Segura de la Sierra y Úbeda.

Aunque hay cierta irregularidad en las variaciones recogidas, la tendencia empieza a homogeneizarse. Hay que considerar la disparidad de los mercados analizados, tanto su tamaño, como la tipología de destino turístico a la que responden. En 2023, la oferta ha crecido en casi la totalidad de los municipios analizados, siendo la tendencia positiva durante este año y superando las 1.000 casas completas ofertadas. A continuación, se muestra la serie temporal de cada uno de los 23 mercados desde el primer trimestre de 2021 hasta el cuarto trimestre de 2023.

Alcalá La Real: La oferta en este mercado se vio fuertemente impulsada por la modalidad de habitaciones privadas en 2022. En 2023, éstas últimas han disminuido casi a la mitad. No obstante, este hecho se ve compensado por un incremento de casas completas, que alcanzan una media de 38 en el último trimestre de 2023.

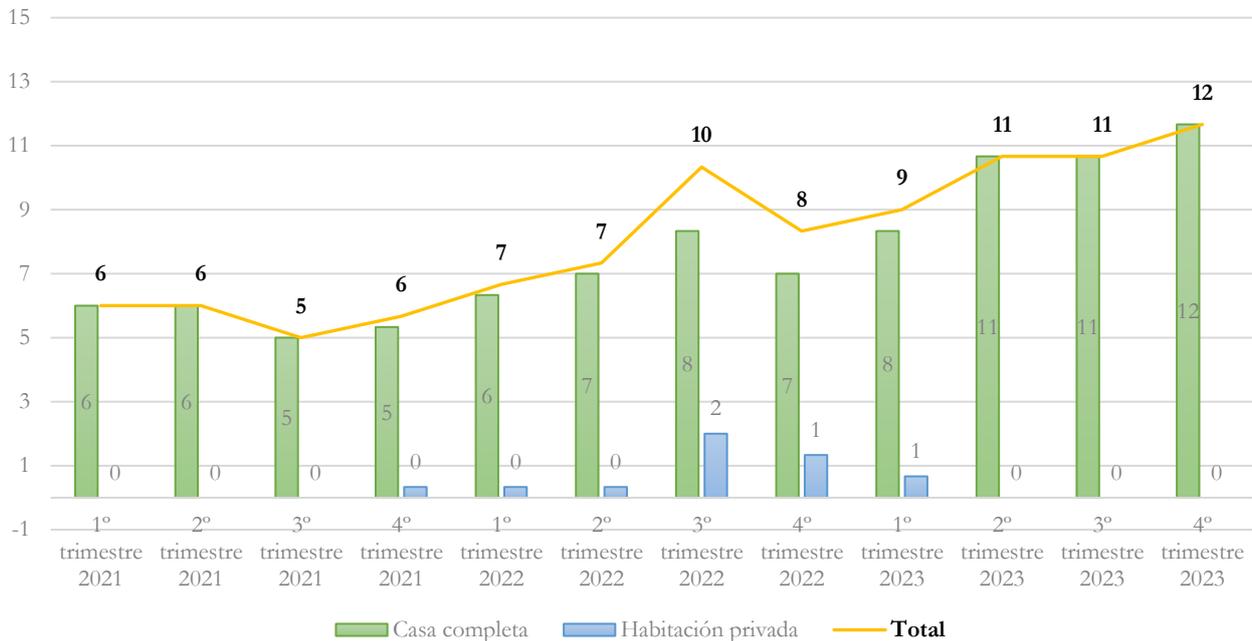
Gráfico 1. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete: Su oferta es una de las más pequeñas a nivel provincial. En 2023, se registra un aumento sostenido, pasando de las 8 casas completas de media en el primer trimestre, a las 12 en el cuarto trimestre. La escasa oferta de habitaciones privadas ha desaparecido completamente.

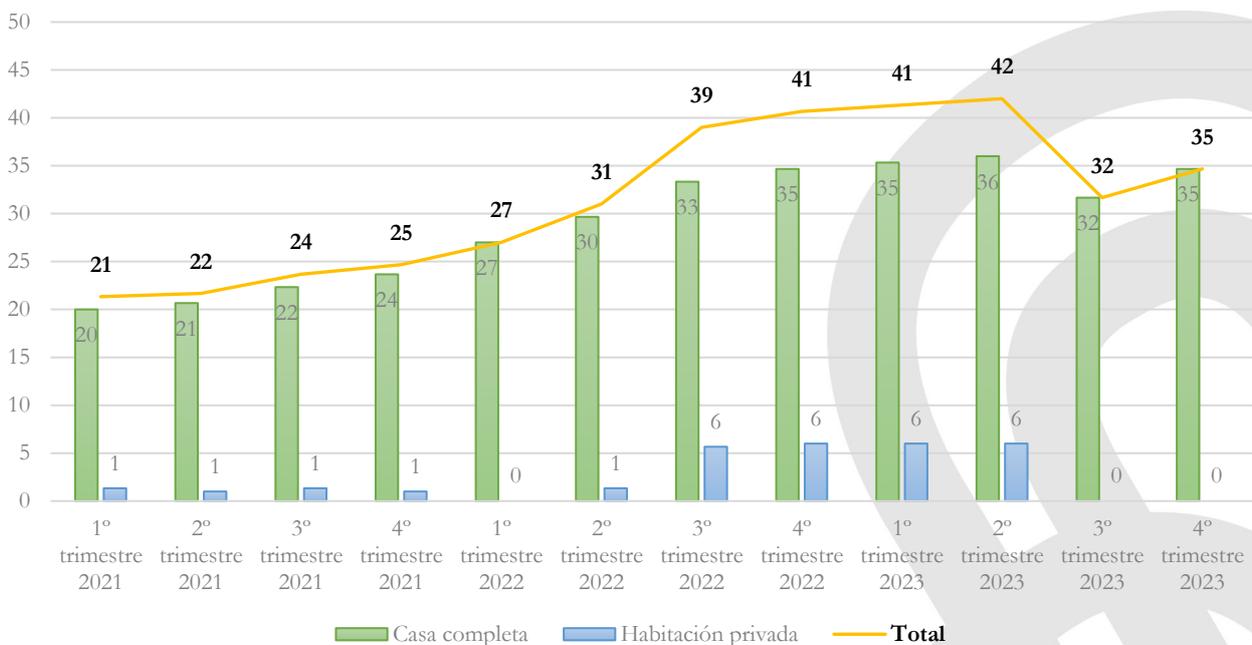
Gráfico 2. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Alcaudete



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar: Alcanza su máximo histórico de casas completas ofertadas en el segundo trimestre de 2023 (36 de media) y, durante la segunda mitad del mencionado año, cae muy levemente la oferta de éstas. A su vez, desaparecen las habitaciones privadas.

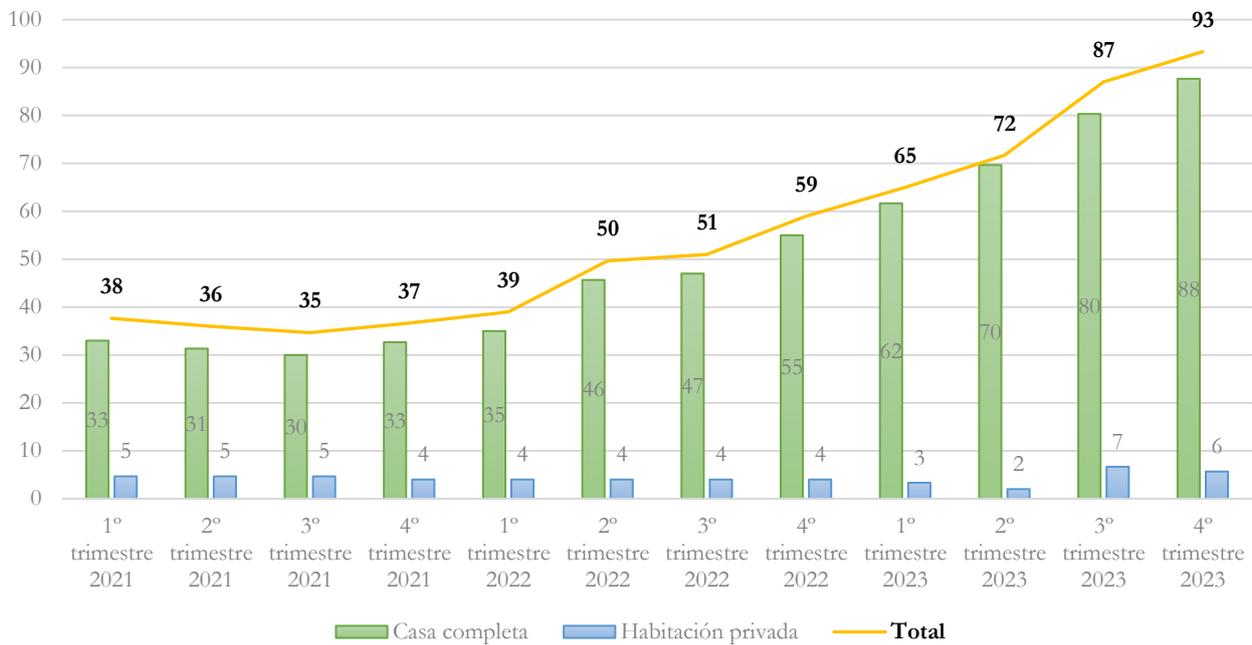
Gráfico 3. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Andújar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza: Puede considerarse el mercado estrella de 2023, aunque ya se empezó a vaticinar esta circunstancia con el aumento de oferta registrado en 2022. En esta ocasión, se ha pasado de las 62 casas completas en el primer trimestre, a las 88 registradas durante los últimos meses de 2023.

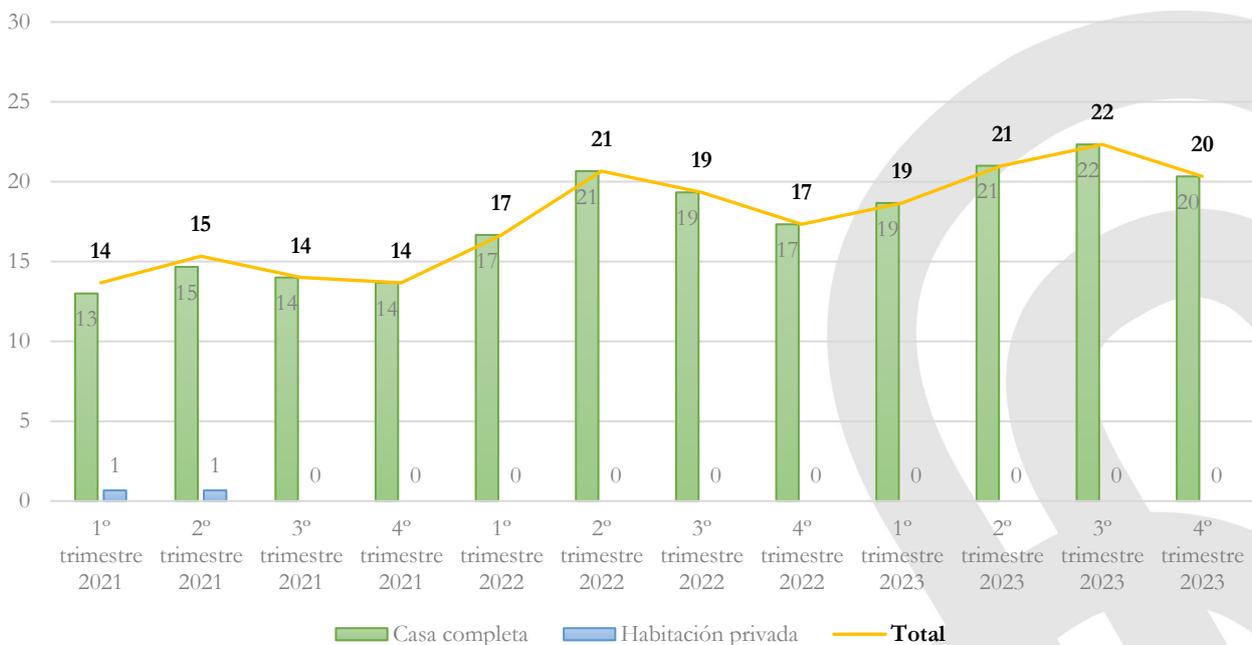
Gráfico 4. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Baeza



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura: Es uno de los pocos mercados con tendencia irregular en su oferta, pero estable. No se ha dado un gran incremento en 2023, aunque se alcanza su máximo con respecto a la oferta de casas completas (22 en el tercer trimestre).

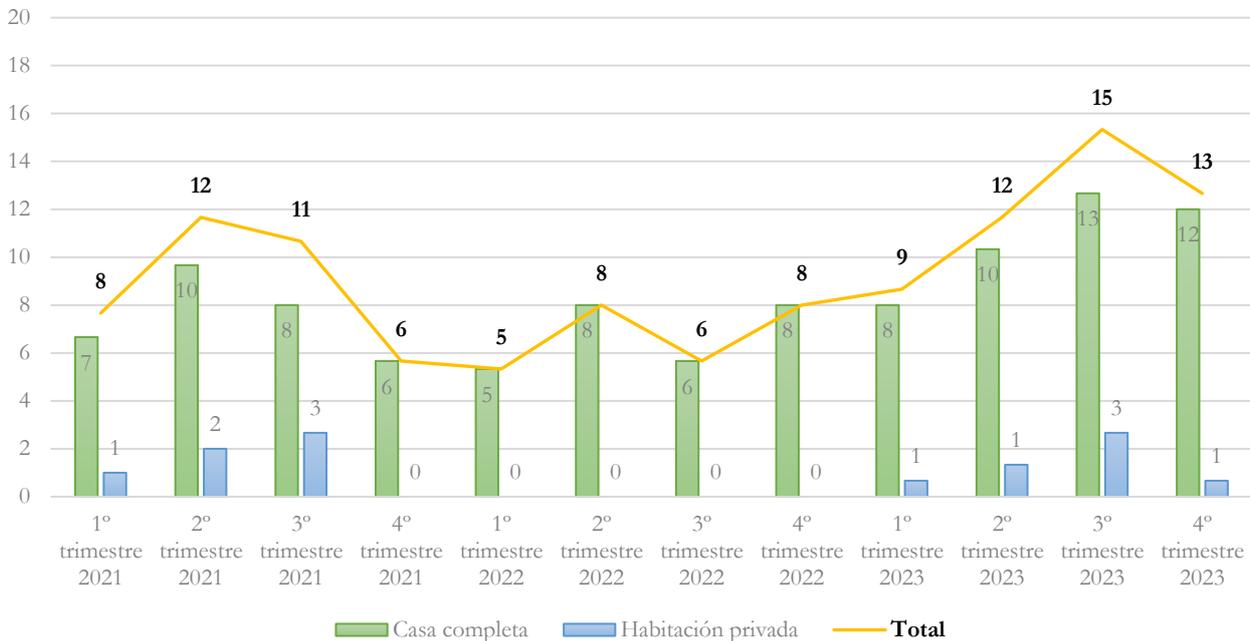
Gráfico 5. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Beas de Segura



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín: Con una de las ofertas más irregulares, durante los últimos tres años, en 2023 muestra una tendencia positiva, alcanzando su máximo histórico de casas completas ofertadas (13 en el tercer trimestre) y recuperando la disponibilidad de habitaciones privadas.

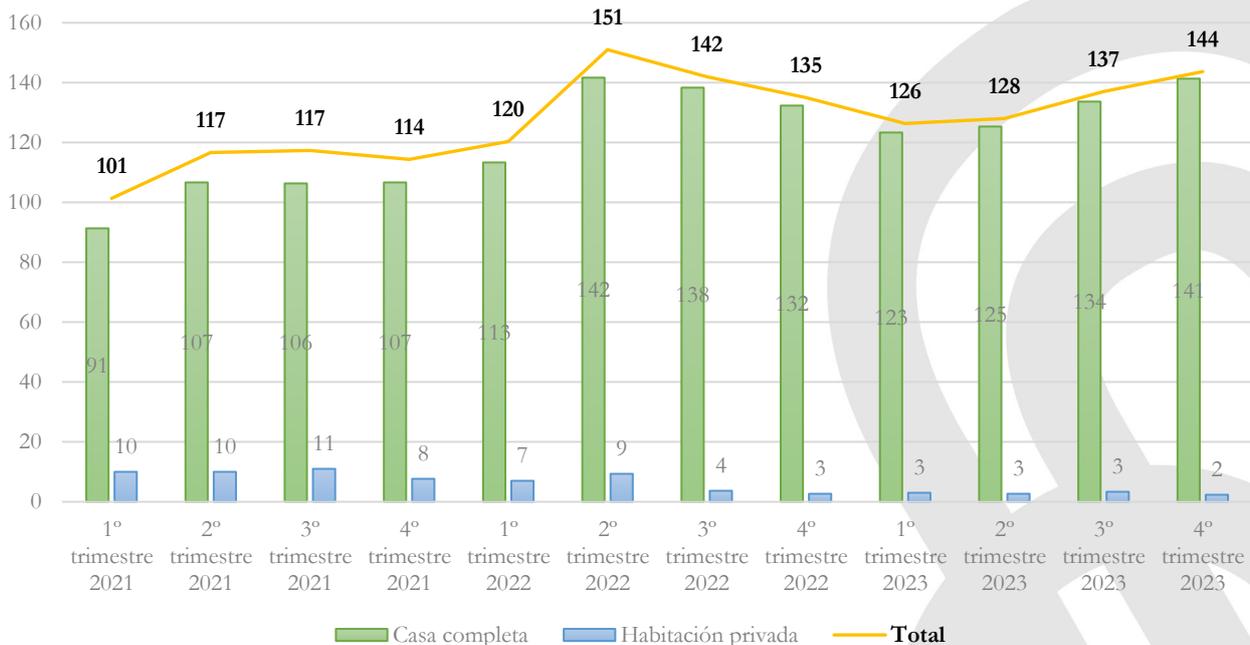
Gráfico 6. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Castillo de Locubín



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla: Cazorla es uno de los principales mercados de la provincia de Jaén. En 2022, pese a lograr el máximo de casas completas disponibles en el segundo trimestre (142), su oferta empezó a caer hasta alcanzar las 123 a principio de 2023. En este año, la situación se ha revertido, volviendo a los mismos niveles de 2022.

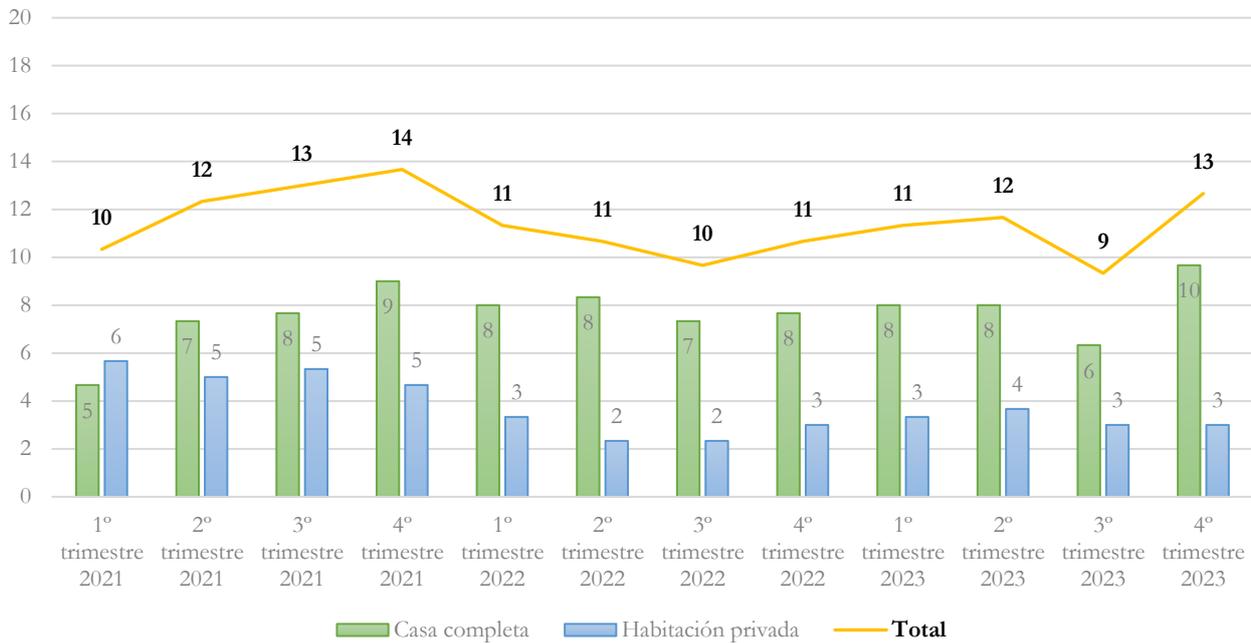
Gráfico 7. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Cazorla



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frailes: Un mercado relativamente estable con respecto a la oferta de casas completas desde 2021. Siempre se ha mantenido entre las 7 y 9 disponibles, alcanzado las 10 a finales de 2023.

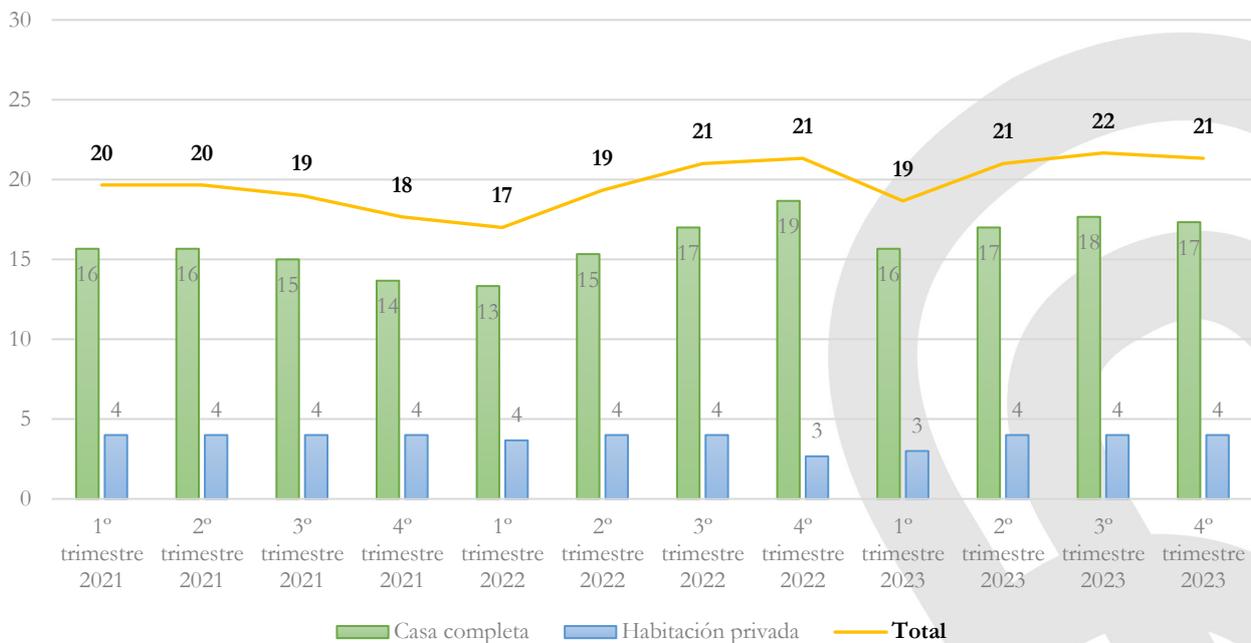
Gráfico 8. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Frailes



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos: Posee una oferta de casas completas más estable desde el segundo trimestre de 2022. La disponibilidad de éstas suele rondar entre las 16 y 19. Las habitaciones privadas, en este mercado, mantienen el mismo número desde 2021.

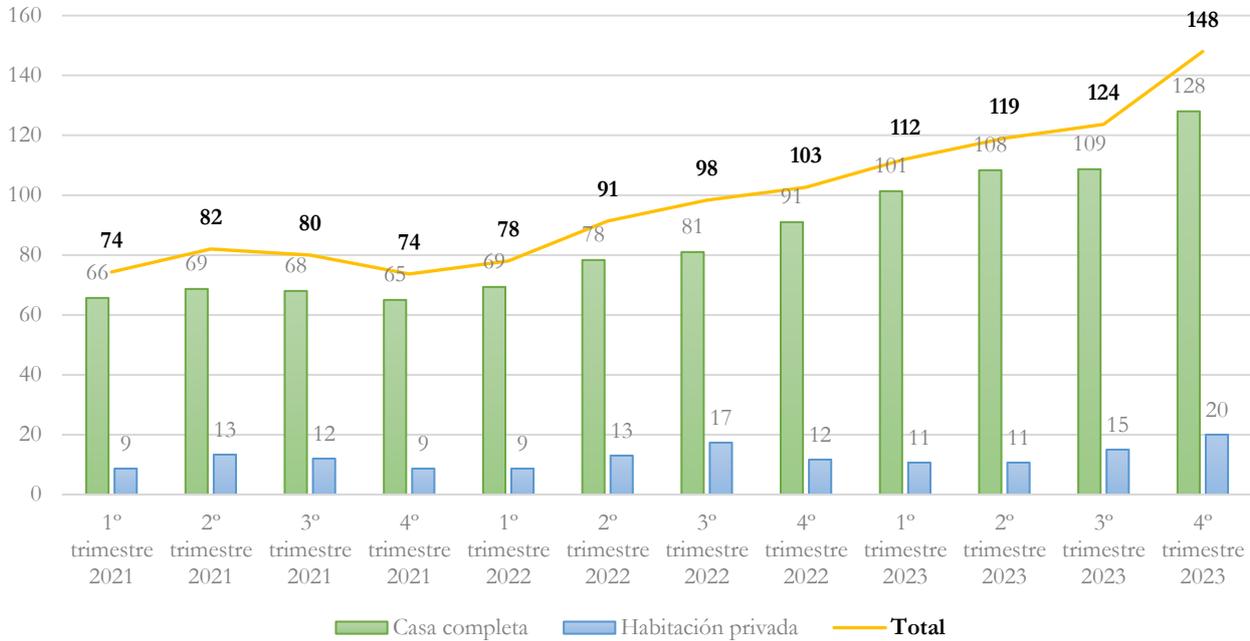
Gráfico 9. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Hornos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén: La capital jienense ha visto incrementarse su oferta de casas completas considerablemente en 2023, pasando de las 101 ofertadas durante el primer trimestre de dicho año, a las 128 de final de año. Su evolución ha sido muy positiva desde el inicio de 2022, cuando sólo había 69 casas completas activas. En la actualidad, además, se ha alcanzado el máximo de habitaciones privadas ofertadas (20).

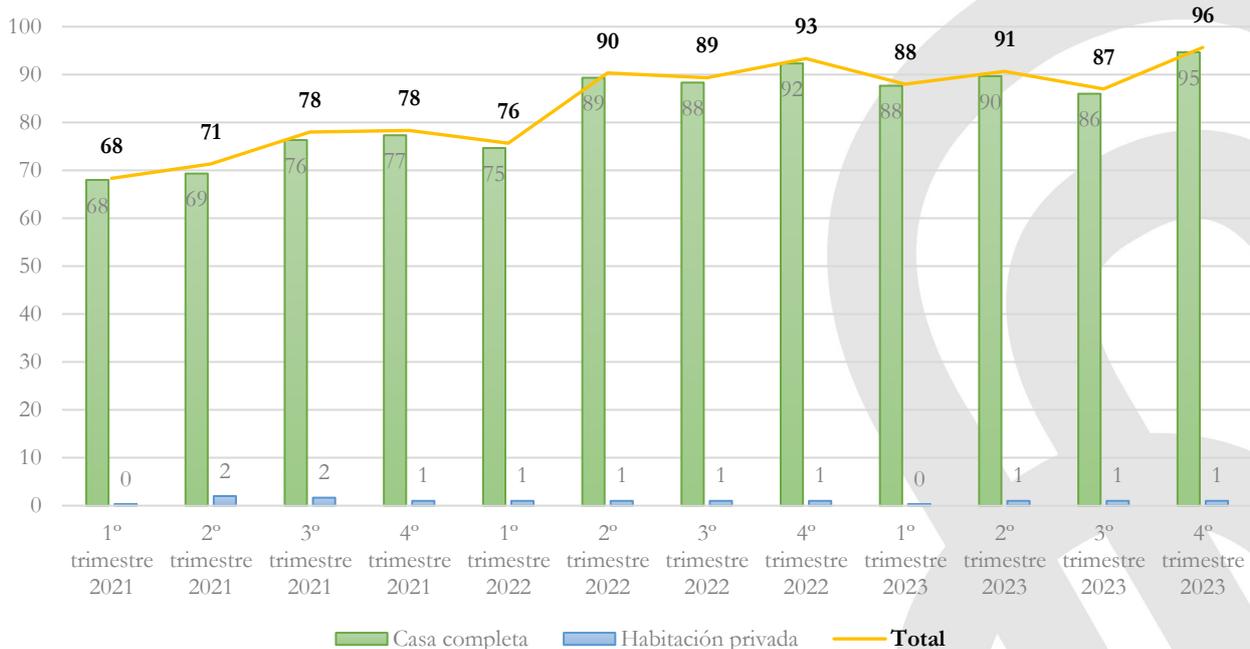
Gráfico 10. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en la ciudad de Jaén



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, alcanzando las 95 casas completas activas de media en el último trimestre de 2023. Su oferta es muy estable desde el segundo trimestre de 2022.

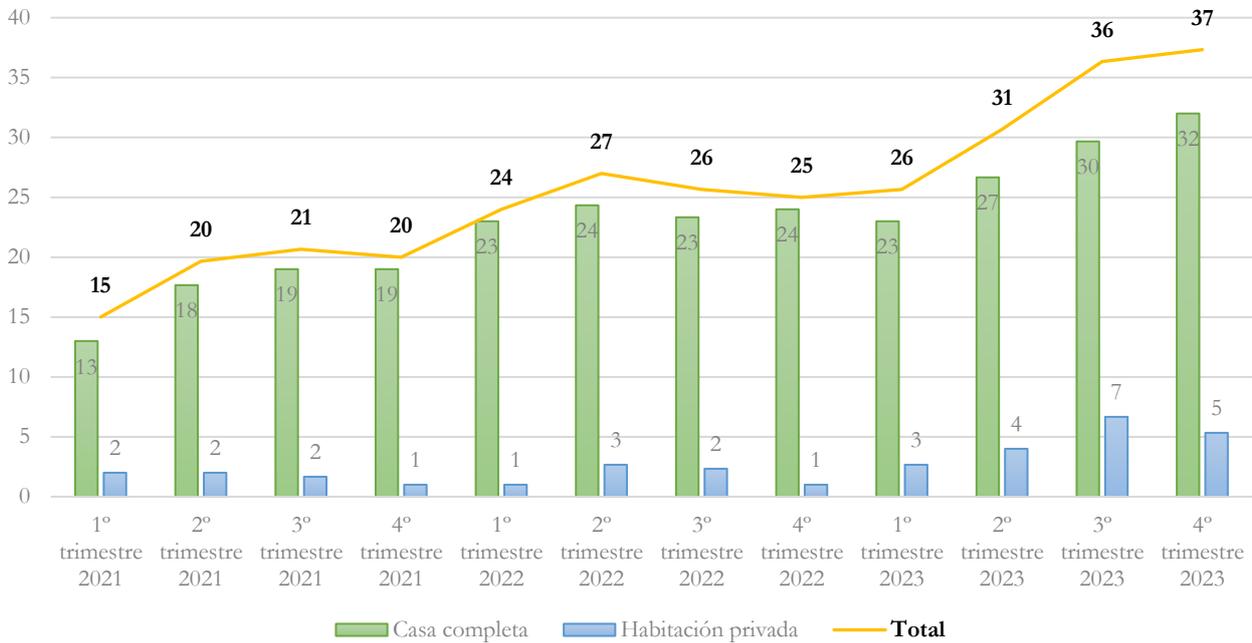
Gráfico 11. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en La Iruela



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares: Este municipio ha visto un crecimiento sostenido en 2023, comenzando el año con una media de 23 casas completas en activo, hasta alcanzar las 32 en el último trimestre del citado año. Además, mantiene ciertos niveles de habitaciones privadas, con valores máximos en el segundo semestre de 2023.

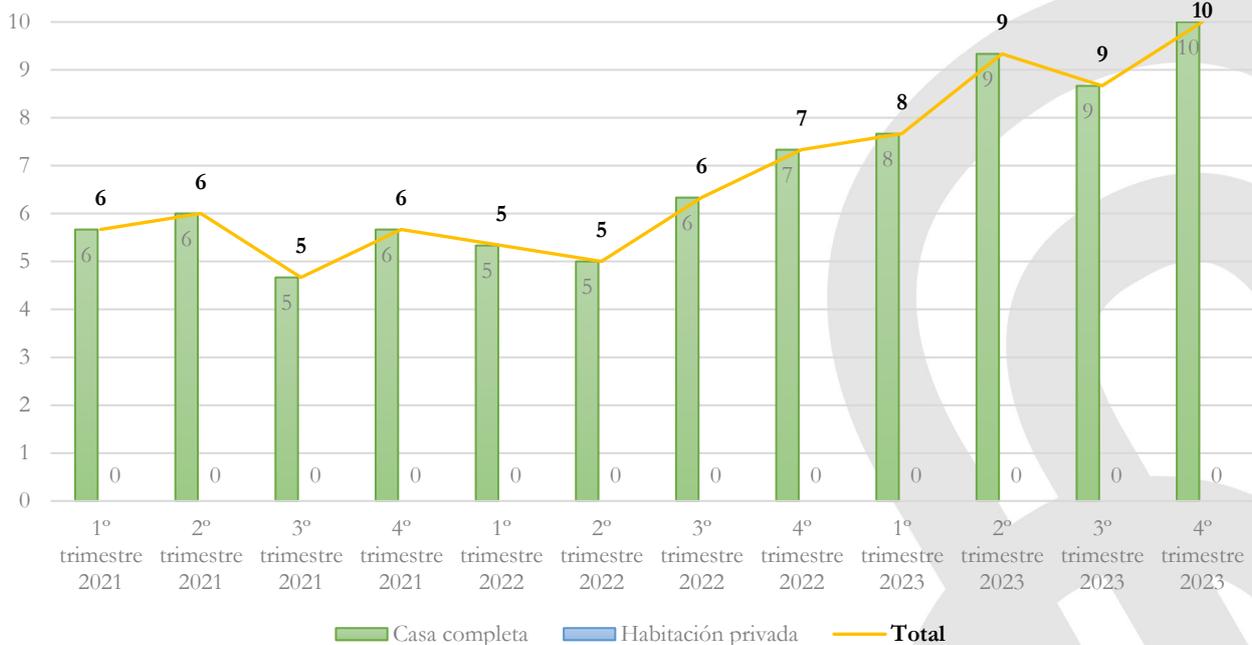
Gráfico 12. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Linares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares: Se trata de un mercado pequeño, que ha experimentado un ligero despegue en 2023. En años anteriores, su oferta apenas presentaba variaciones. En la actualidad, ha duplicado la oferta de casas completas disponibles a principios de 2022, pasando de 5 a 10 casas completas ofertadas.

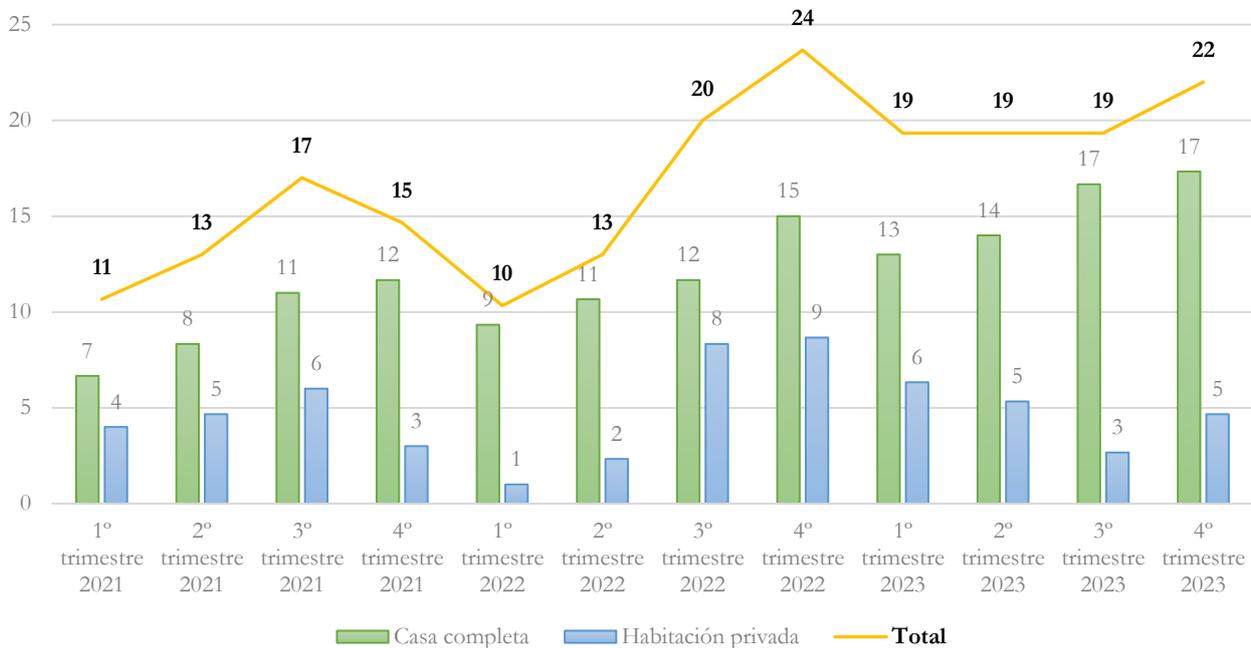
Gráfico 13. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Los Villares



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos: En este municipio, la oferta de casas completas aumenta paulatinamente en 2023. Mientras que inicia el año con valores inferiores a los registrados a finales de 2022, en la actualidad son ya 17 las casas completas ofertadas. Por otro lado, y con una variación negativa, se encuentran las habitaciones privadas, que caen hasta casi la mitad, en comparación con el último trimestre de 2022.

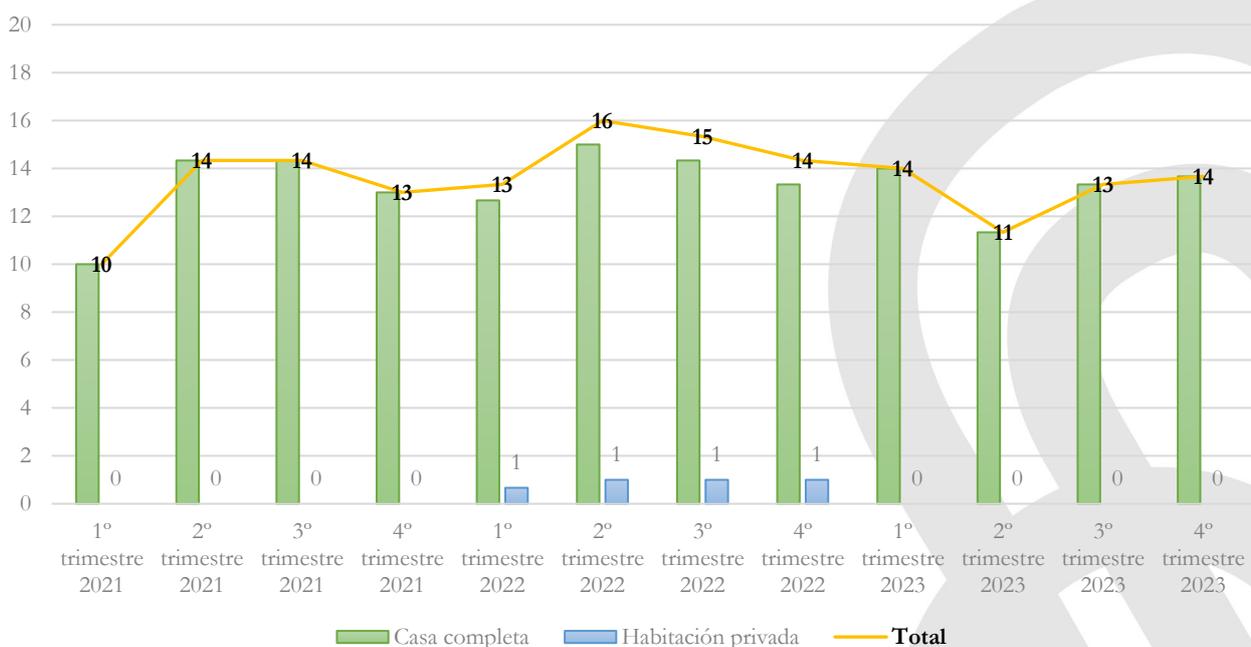
Gráfico 14. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Martos



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera: El mercado de este municipio mostraba cierta estabilidad durante 2022. En el segundo trimestre de 2023, cae su oferta de casas completas, pasando de 14 a 11. Cerrando el citado año, vuelve a recuperar los niveles de oferta iniciales.

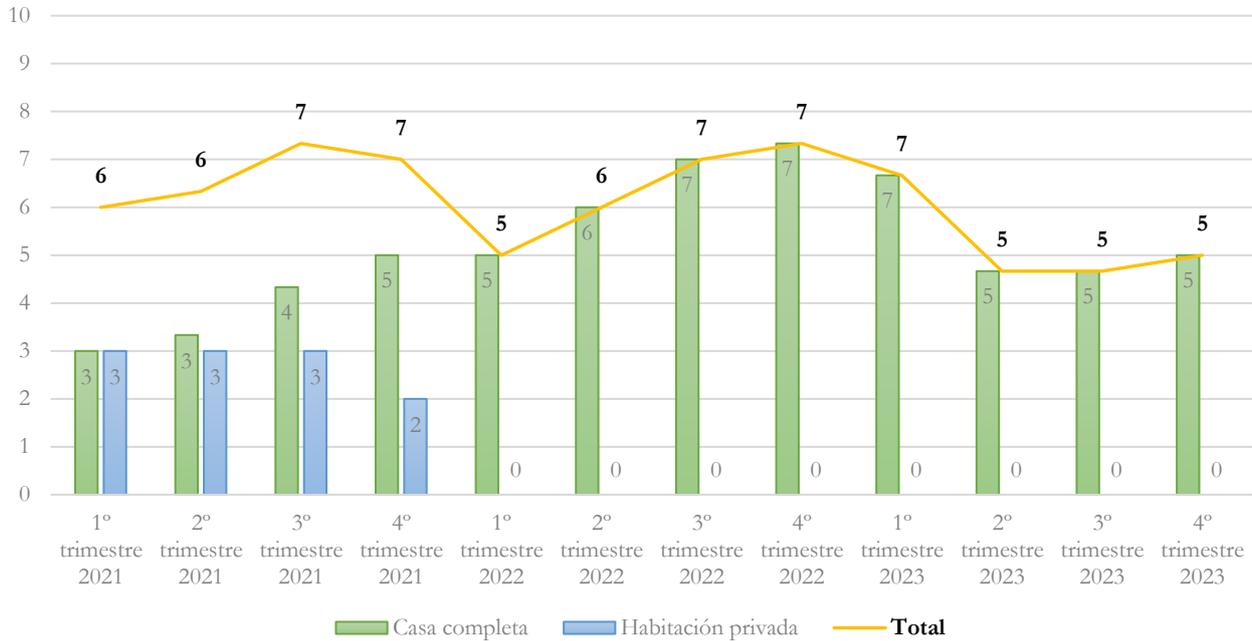
Gráfico 15. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Orcera



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar: Es uno de los pocos mercados con una tendencia negativa en 2023. Hay que tener en cuenta las dimensiones del mismo, tratándose de uno de los más pequeños de la provincia. Desde el segundo trimestre de 2023, tan sólo hay disponibles 5 casas completas.

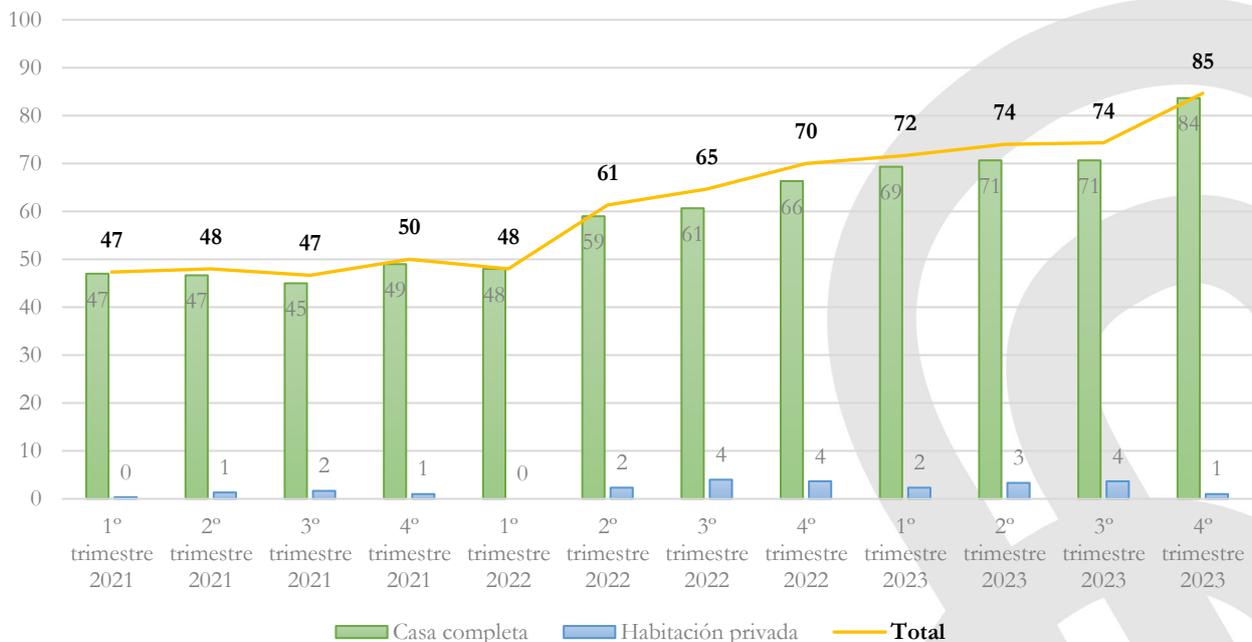
Gráfico 16. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pegalajar



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón: En Pozo Alcón, la oferta de casas completas va en aumento desde que comenzó 2022. Tomando como punto de referencia el primer trimestre de ese año, se ha pasado de una disponibilidad de 48 casas completas, a las 84 activas de media a finales de 2023.

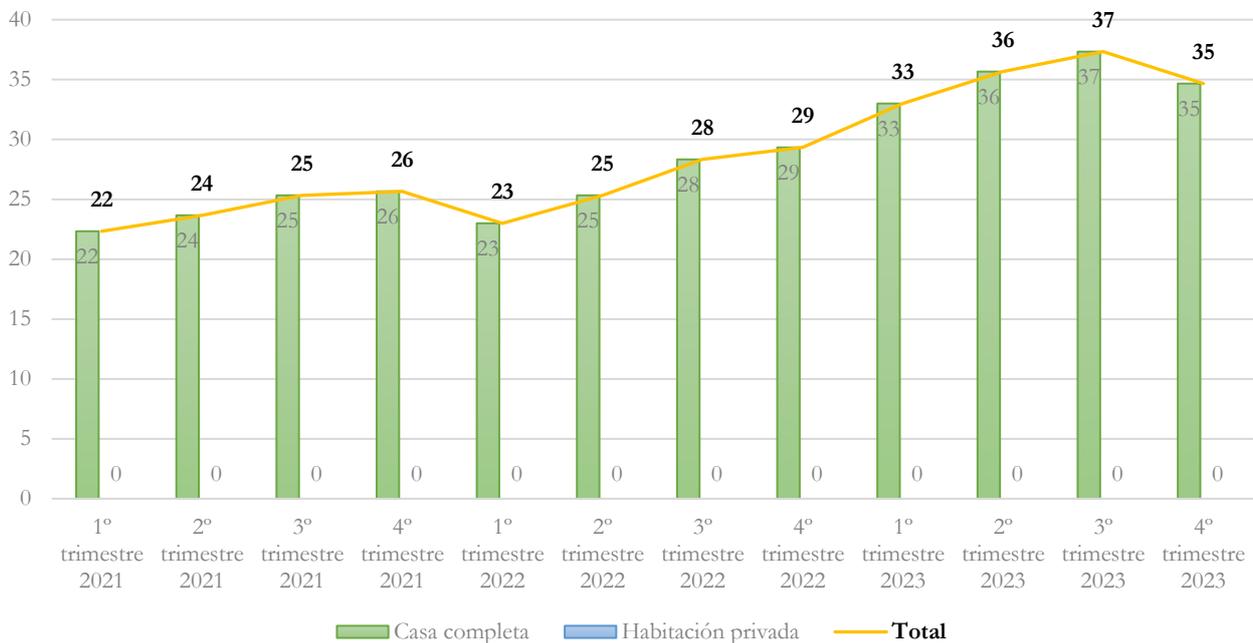
Gráfico 17. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Pozo Alcón



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada: Habiendo superando la oferta de 30 casas completas en algunos meses de 2022, ha sido en 2023 cuando este hecho se corrobora. Ha aumentado hasta alcanzar su máximo en el tercer trimestre de dicho año (37), aunque hay una leve disminución al cierre del ejercicio.

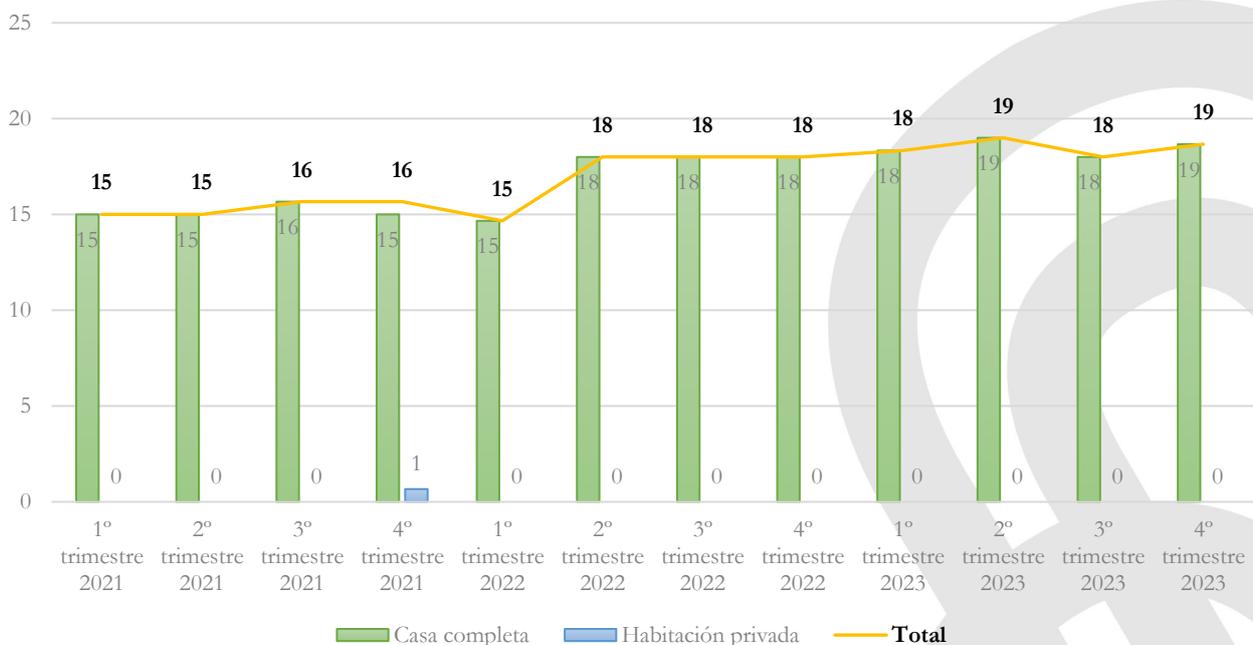
Gráfico 18. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Quesada



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones: Es un mercado cuya oferta se caracteriza por la regularidad, sin apenas oscilaciones en su actividad. Desde el segundo trimestre de 2022, hasta finales de 2023, las casas completas en activo varían entre las 18 y 19.

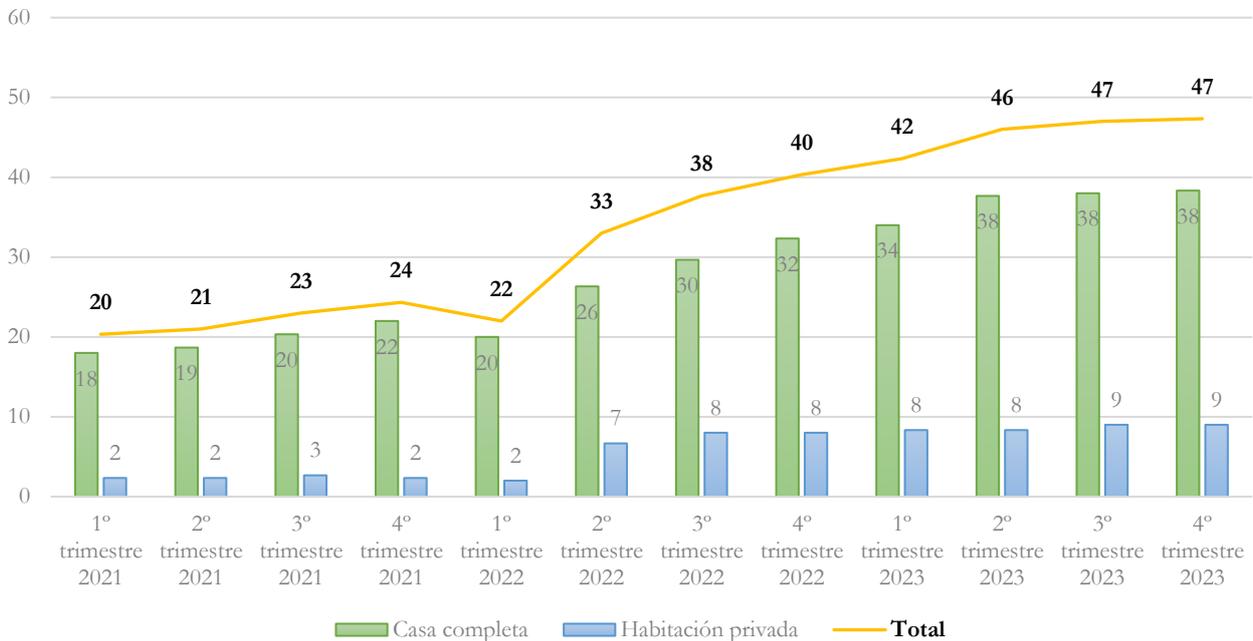
Gráfico 19. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Santiago-Pontones



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra: En Segura de la Sierra, en los dos últimos años, la oferta ha ido incrementándose para la modalidad de casas completas, pasando de las 22, a inicios de 2022, a las 38, a finales de 2023. Las habitaciones privadas, en este caso, se mantienen estables desde mediados de 2022, oscilando entre las 7 y 9 activas en estas plataformas.

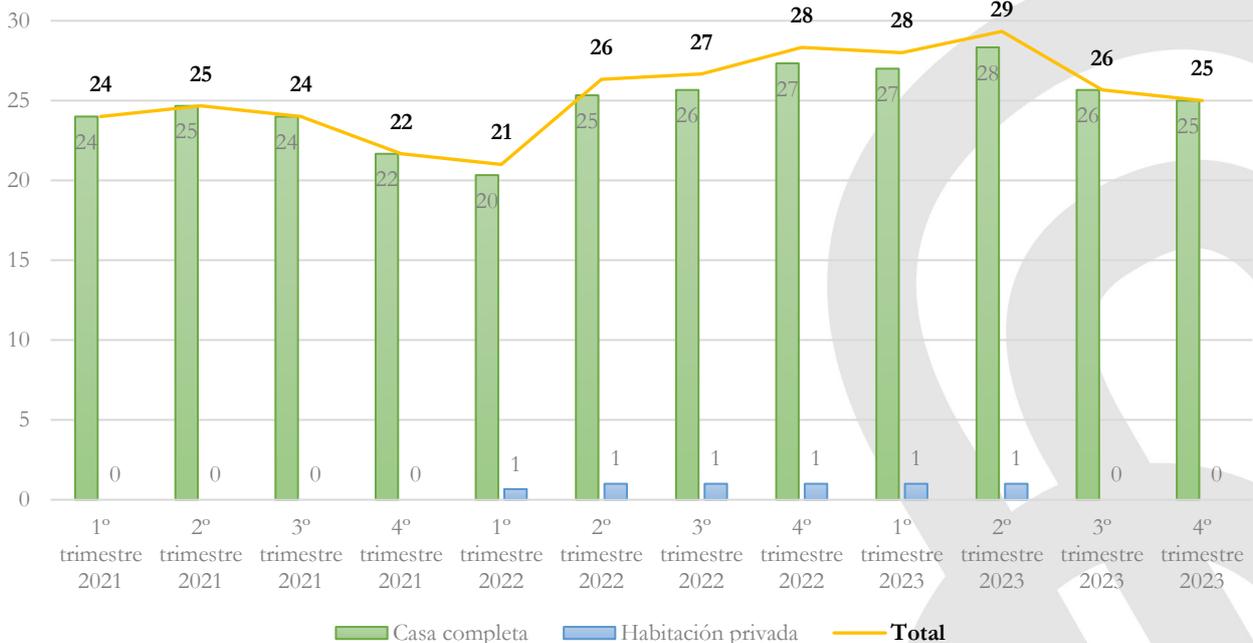
Gráfico 20. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres: Aunque muy cerca de superar las 30 casas completas, la oferta de éstas se ha comportado a la inversa en 2023, en comparación con 2022. Aunque cabía la posibilidad de ver superada la frontera de las 30 casas completas, no ha sido así, mantenido los niveles de oferta de inicios de 2022.

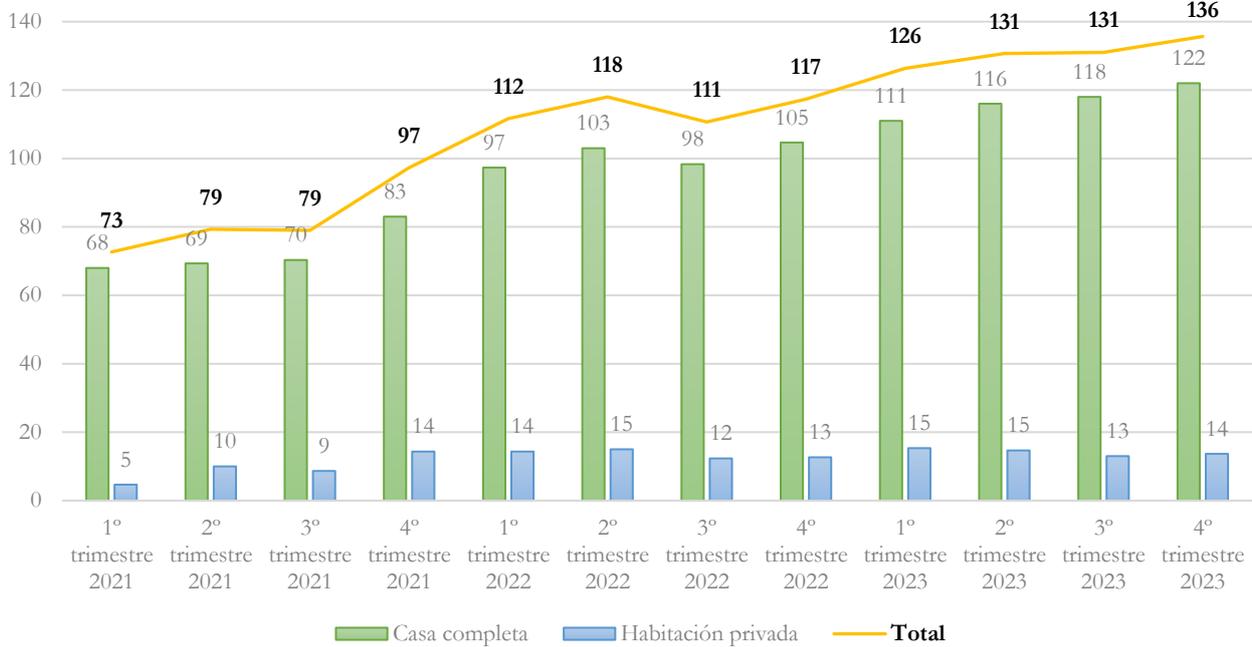
Gráfico 21. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Torres



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda: En 2023, el mercado de Úbeda ha seguido creciendo en la modalidad de casas completas. Inicia el año con 111 disponibles, hasta alcanzar las 122 activas de media en el último trimestre de 2023. Además, hay que anotar la estabilidad de la oferta de habitaciones privadas, siendo estable desde el último trimestre de 2021.

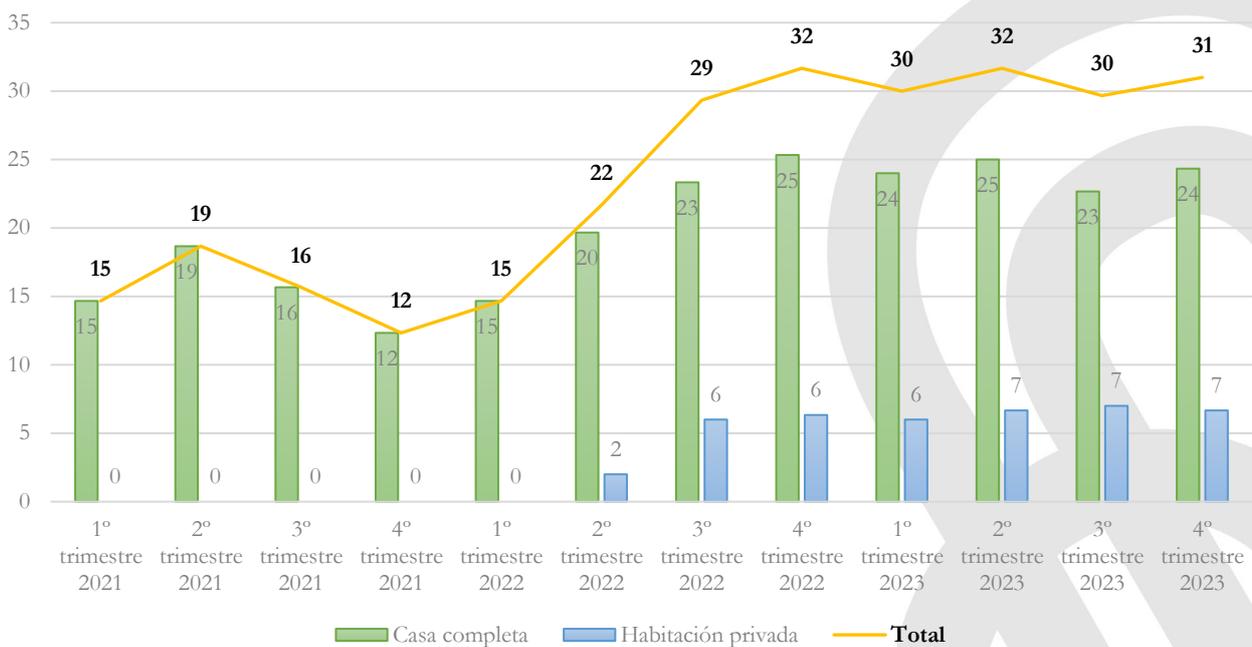
Gráfico 22. Oferta de alojamiento en plataformas de economía colaborativa en Úbeda



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo: Sigue siendo interesante resaltar cómo 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. Tras alcanzar su máximo en el tercer trimestre de 2022, ésta se ha estabilizado en 2023, tanto en la modalidad de casas completas, como en las habitaciones privadas.

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



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

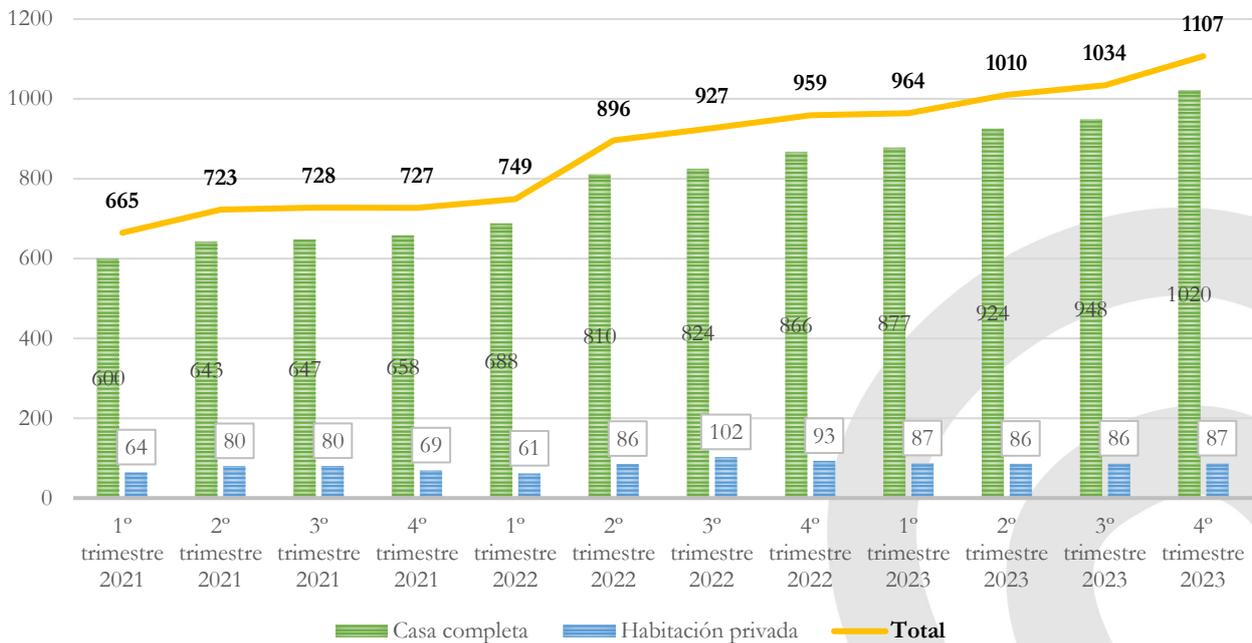
Provincia de Jaén: El Gráfico 24 muestra el total de alojamientos recogidos en las plataformas de economía colaborativa que analiza Airdna. En este caso, debido a cuestiones relacionadas con la fiabilidad y representatividad de la información publicada, sólo se trabaja con mercados con un volumen de oferta superior a 5 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 se recogen dentro de este informe y son los que aportan un porcentaje muy importante al total provincial. Véanse los casos de Alcalá la Real con 48 alojamientos, Andújar que cuenta con 35, Baeza con 93, Cazorla, que posee 144 alojamientos, la ciudad de Jaén con 148, La Iruela que logra los 96, Linares con 37, Pozo Alcón superando los 80, Quesada con 37, Segura de la Sierra con 47 y, por último, y en orden alfabético, Úbeda con una oferta de 136 alojamientos.

Analizando la serie temporal contemplada en este informe y que se inicia en 2021, se aprecia que las casas completas son las protagonistas en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén. Ese año estuvo marcado por una relativa estabilidad para, una vez comenzado 2022, ver cómo la oferta se incrementa drásticamente cada trimestre.

En el primer trimestre de 2021, la oferta de casas completas era de 600, mientras que las habitaciones privadas activas rondaban las 64. En el último trimestre de 2023, tres años después, la oferta de casas completas es superior a 1.000 y, en el caso de las habitaciones privadas, no se alcanzan las 100. No obstante, atendiendo a la principal modalidad, es posible afirmar que las casas completas activas casi se han duplicado en tan sólo tres años, resaltando la popularidad de este tipo de alojamientos.

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 divide 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.

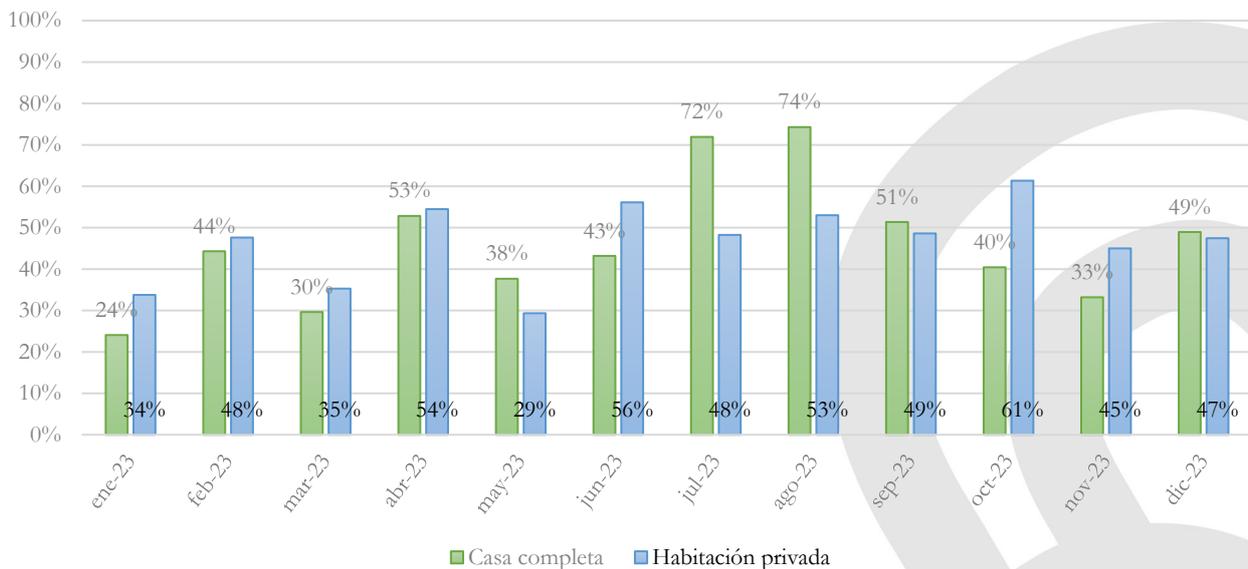
Como puede apreciarse en casi todos los mercados, la ocupación alcanza un mayor porcentaje en la temporada estival, sobre todo en julio y agosto, y especialmente en aquellos con un mayor volumen de alojamiento. Hay que indicar que los análisis realizados se basan, principalmente, en los datos generados 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. Se matizó que cada vez eran más los mercados para los que es posible el cálculo de esta métrica, siendo 2023 el año en el que todos han sido posicionados en el ranking de estacionalidad.

Alcalá la Real. Estacionalidad #28

El mercado de Alcalá la Real presenta mayor estacionalidad en 2023 que en 2022, habiendo pasado al #28 desde el #36 que ostentaba anteriormente. Los meses con mayor grado de ocupación siguen siendo julio (72%) y agosto (74%), tomando como referencia las casas completas.

Gráfico 25. Grado de ocupación de Alcalá la Real

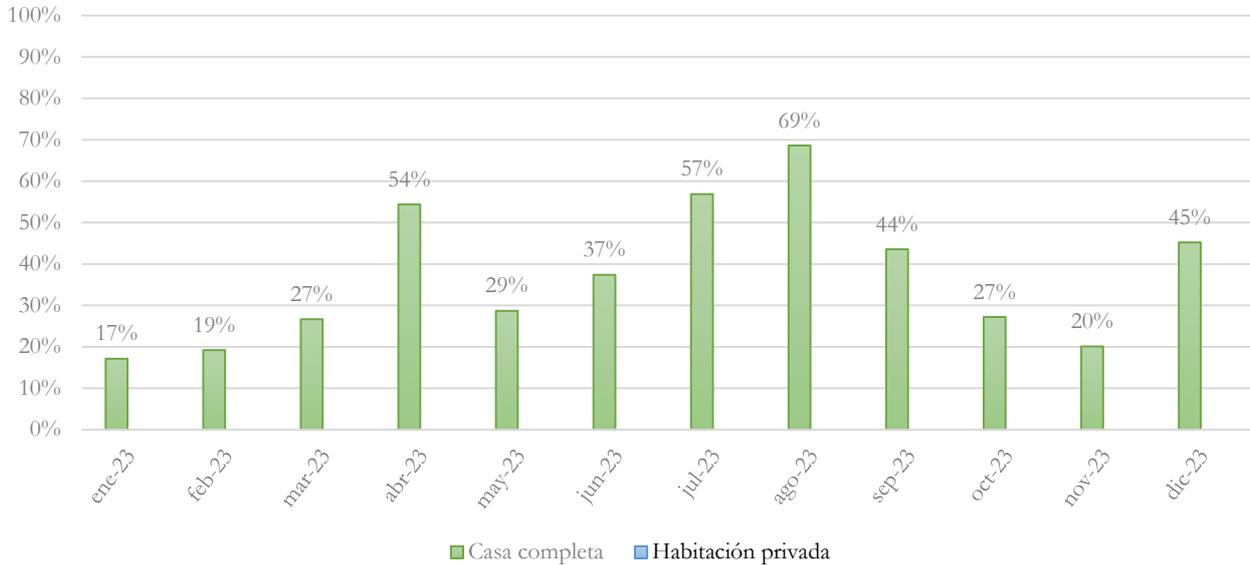


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Alcaudete. Estacionalidad #8

La ocupación en este mercado es más elevada en julio (57%) y agosto (69%). Además, es el primer año con datos suficientes para calcular su posición en el ranking de estacionalidad, ocupando el puesto #8, indicador de que ésta es elevada.

Gráfico 26. Grado de ocupación de Alcaudete

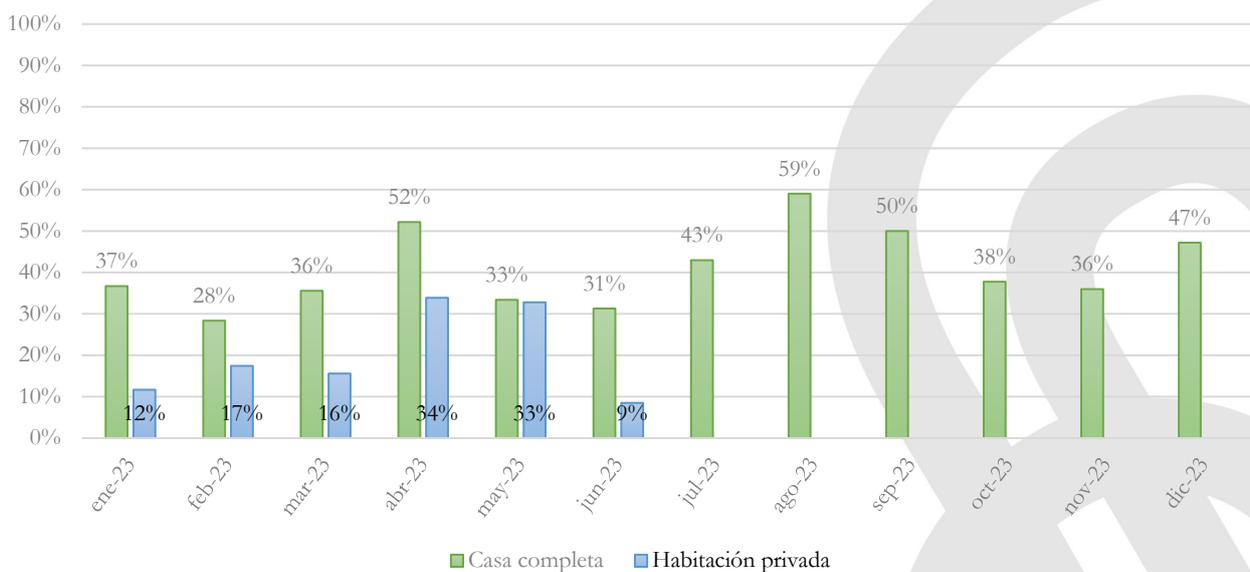


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar. Estacionalidad #32

Su estacionalidad ha empeorado con respecto a 2022, volviendo del #69 al #32 en el ranking elaborado por Airdna. Con una distribución de la demanda muy similar al resto de mercados de la provincia, agosto (59%) es el mes con mayor grado de ocupación. Le sigue abril (52%), mes que coincidió con la celebración de la romería de la Virgen de la Cabeza.

Gráfico 27. Grado de ocupación de Andújar

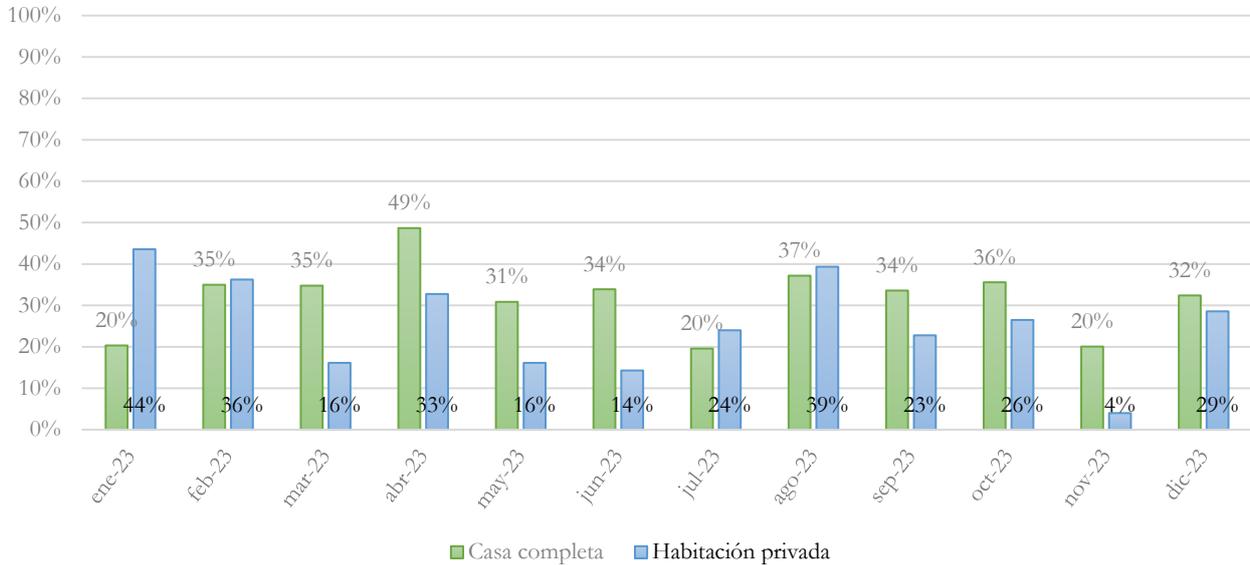


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza. Estacionalidad #51

Baeza es un mercado cuya estacionalidad que se había suavizado en 2022. Mantiene los mismos niveles, ocupando el puesto #51, según el ranking de Airdna. Hay una distribución relativamente homogénea del grado de ocupación y es abril el mes con el porcentaje más elevado (49%).

Gráfico 28. Grado de ocupación de Baeza

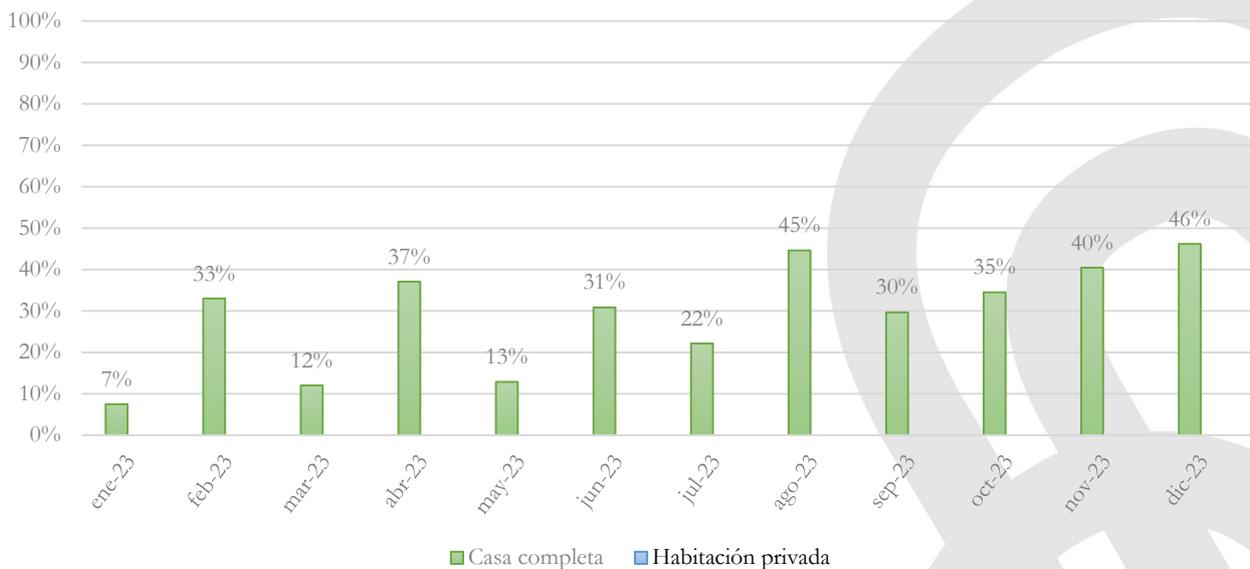


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Beas de Segura. Estacionalidad #3

En 2023, ha obtenido su primera valoración en el ranking de estacionalidad y ocupa el puesto #3, siendo ésta muy elevada. Los mayores niveles de ocupación se registraron en agosto (45%) y diciembre (46%).

Gráfico 29. Grado de ocupación de Beas de Segura

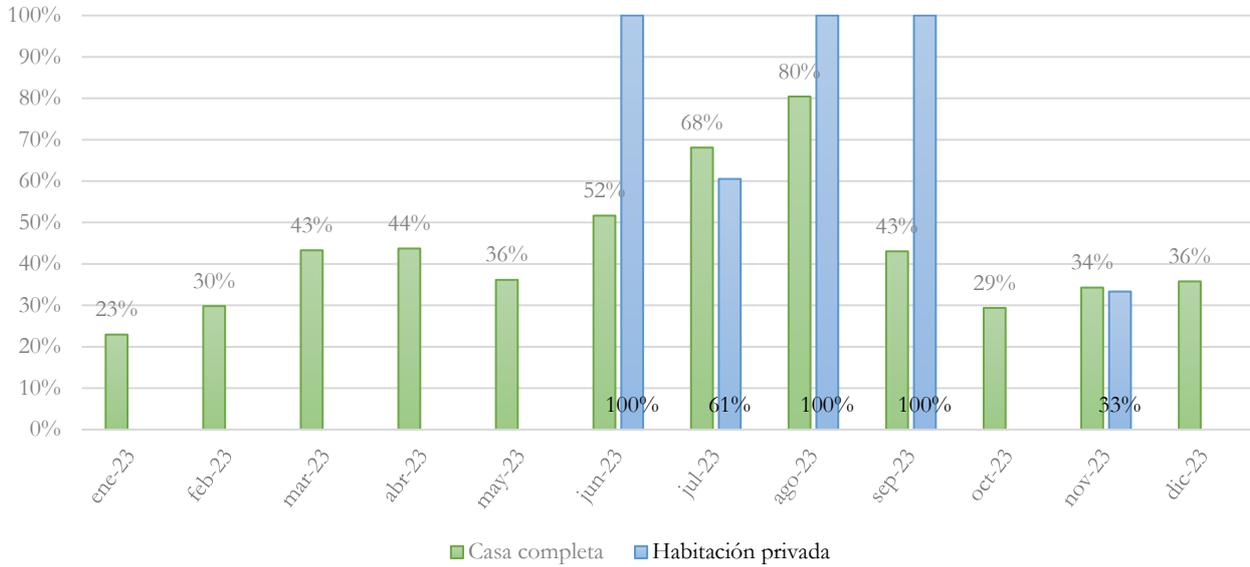


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Castillo de Locubín. Estacionalidad #5

Con una estacionalidad elevada (#5), el mercado de Castillo de Locubín concentra los mayores niveles de grado de ocupación entre julio y septiembre. En agosto, se alcanza un 80% de ocupación en casas completas y la totalidad en las habitaciones privadas, matizando, en este último caso, que esta oferta es muy pequeña.

Gráfico 30. Grado de ocupación de Castillo de Locubín

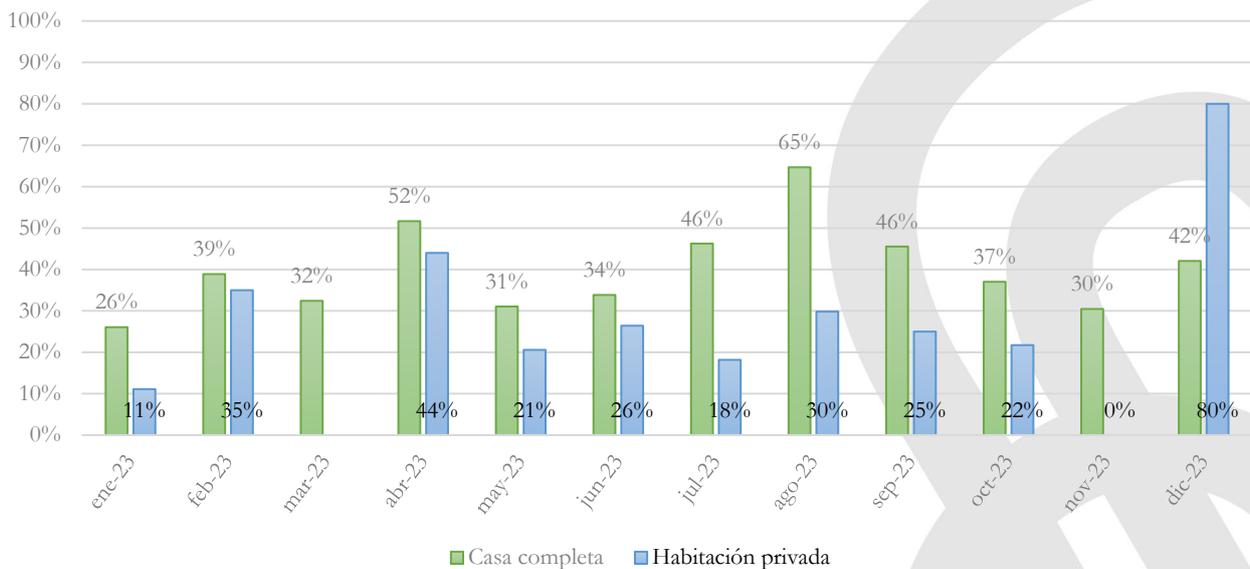


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla. Estacionalidad #43

En Cazorla la estacionalidad sigue disminuyendo ligeramente, pasando de ocupar el puesto #35 al #43. La demanda se concentra entre julio (46%), agosto (65%) y septiembre (46%), aunque también destacan otros meses, como abril (52%) y diciembre (42%), comportamiento idéntico al del año anterior.

Gráfico 31. Grado de ocupación de Cazorla

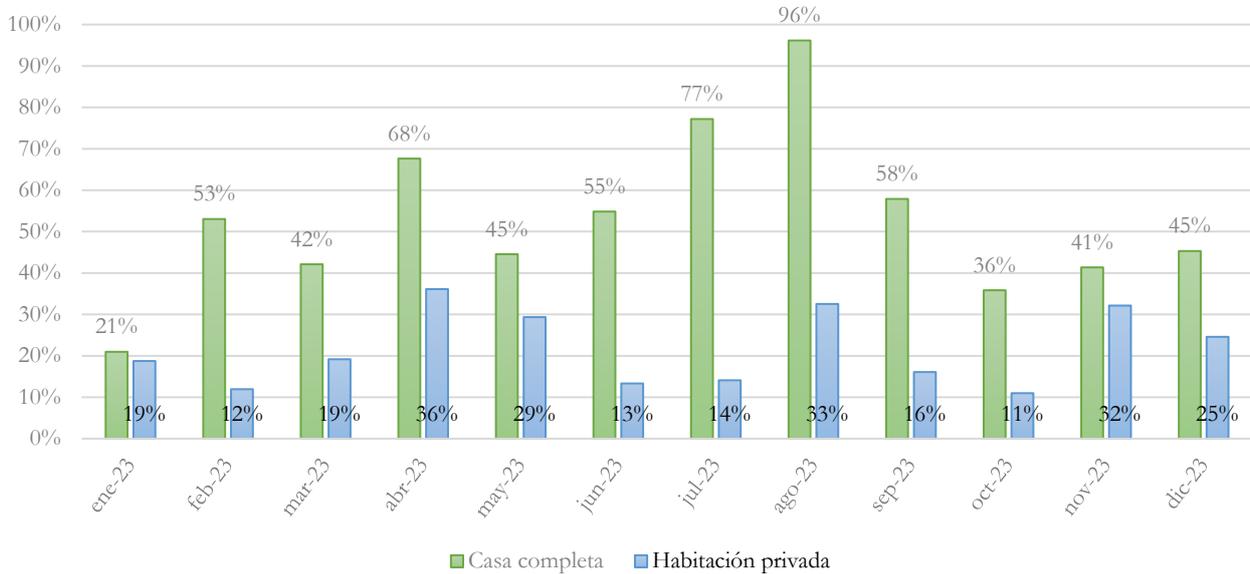


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Frtales. Estacionalidad #8

Tratándose de un pequeño mercado, los mayores grados de ocupación se dan entre julio (77%) y agosto (96%), destacando también abril (68%). El ranking de estacionalidad de Airdna lo sitúa en el #8, siendo ésta elevada.

Gráfico 32. Grado de ocupación de Frailes

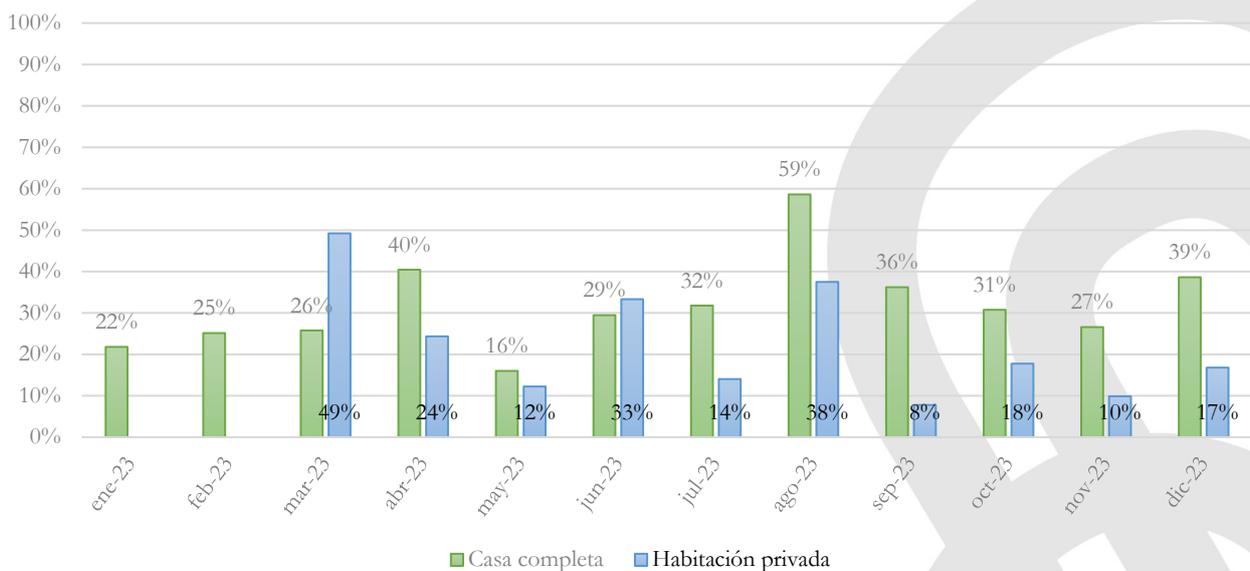


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hornos. Estacionalidad #2

El grado de ocupación en Hornos es mayor en abril (40%), agosto (59%) y diciembre (39%). La distribución es relativamente irregular y estrena posicionamiento en el ranking de estacionalidad, ocupando un puesto #2.

Gráfico 33. Grado de ocupación de Hornos

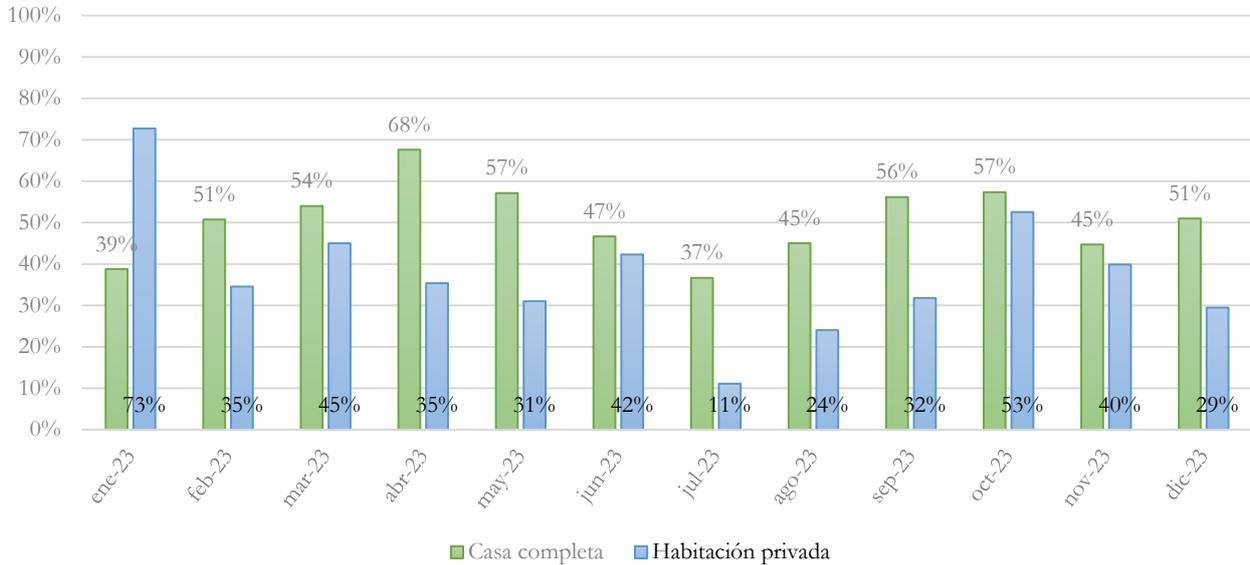


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén. Estacionalidad #86

La ciudad de Jaén sigue presentando niveles muy bajos de estacionalidad, ocupando el puesto #86 en el ranking de Airdna. Ha empeorado de manera muy leve debido a que, en 2022, se situaba en el puesto #89. Los meses con mayor grado de ocupación son abril (68%), mayo (57%) y octubre (57%).

Gráfico 34. Grado de ocupación de Jaén

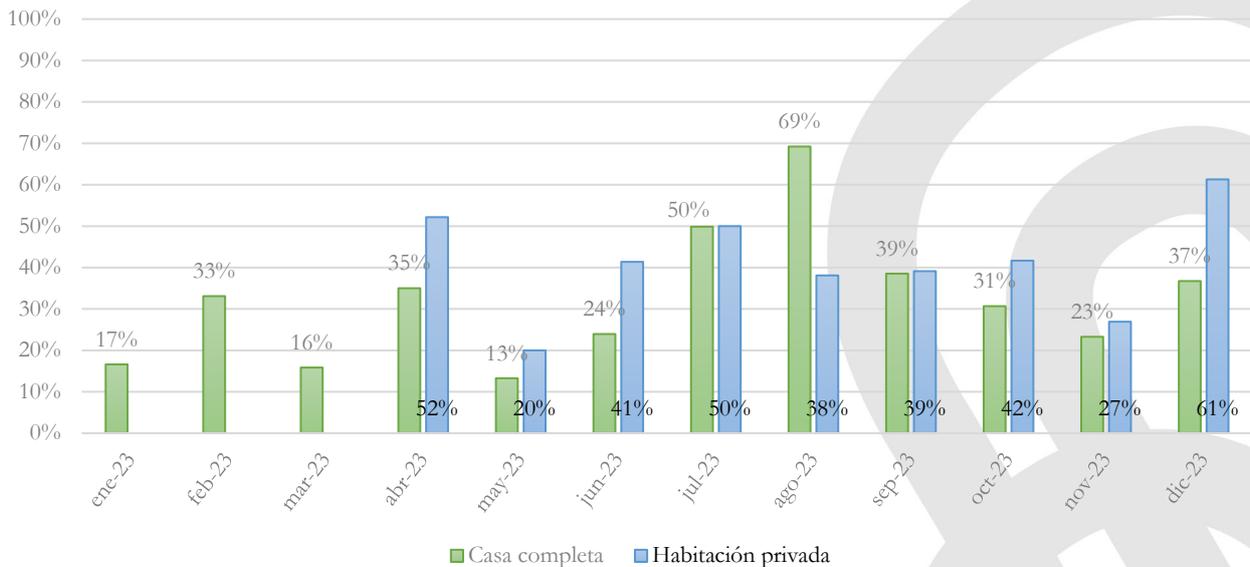


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela. Estacionalidad #5

Es un mercado con una fuerte estacionalidad, que aumenta de nuevo, al pasar al puesto #5, desde el #12 en el ranking de Airdna. El mes con mayor grado de ocupación sigue siendo agosto (69%), seguido de julio (50%) y septiembre (39%).

Gráfico 35. Grado de ocupación de La Iruela

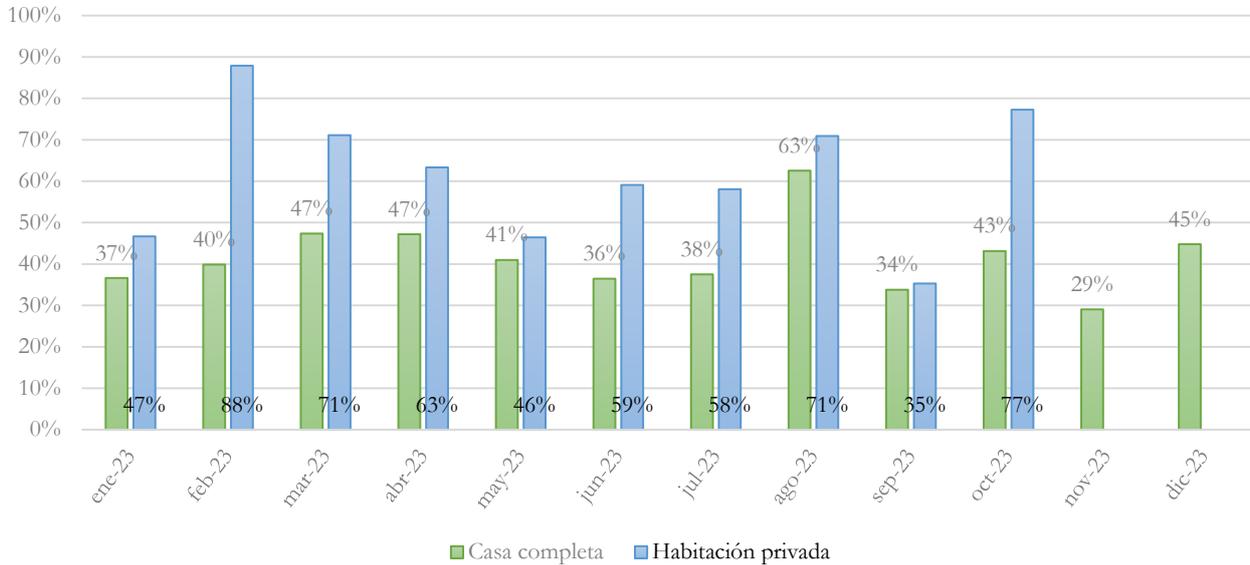


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares. Estacionalidad #29

Agosto es el mes con mayor grado de ocupación en este mercado (63%), seguido por marzo y abril (47%). Su estacionalidad se ha acentuado, pasando del puesto #87 al #29 del ranking de Airdna. Pese a tener una oferta activa de habitaciones privadas a finales del año, éstas no han recibido huéspedes.

Gráfico 36. Grado de ocupación de Linares

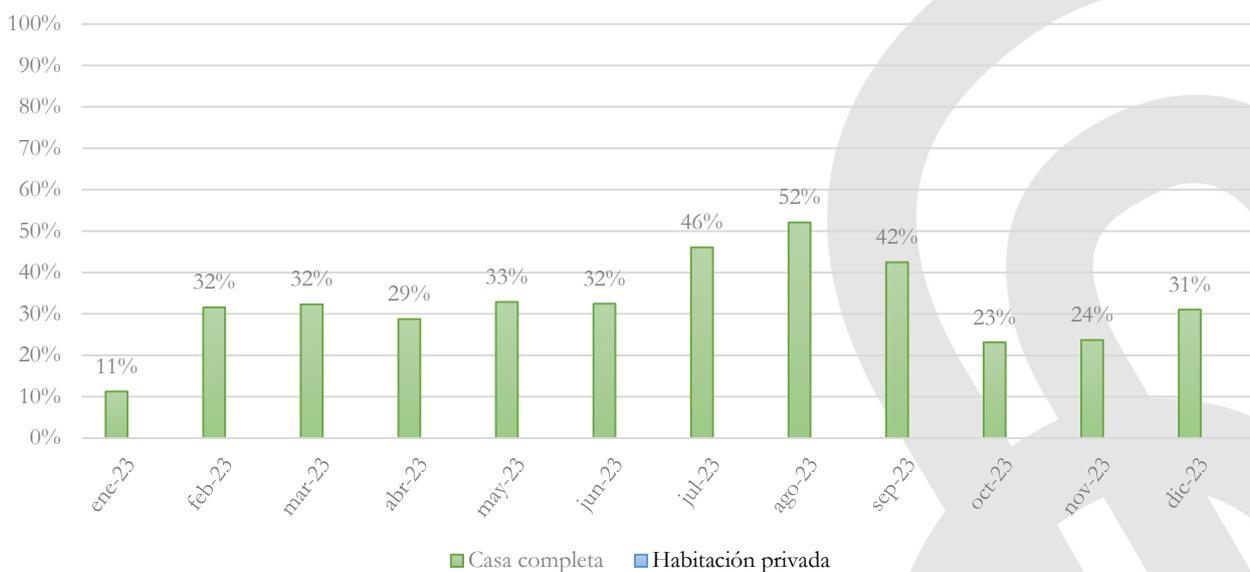


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Los Villares. Estacionalidad #23

Ya se adelantó que en este mercado la información recabada empezaba a tener cierta regularidad, y así lo demuestra su inclusión en el ranking de estacionalidad. Ocupa el puesto #23, lo que indica que es relativamente elevada. Los meses con mayor grado de ocupación son julio (46%), agosto (52%) y septiembre (42%).

Gráfico 37. Grado de ocupación de Los Villares

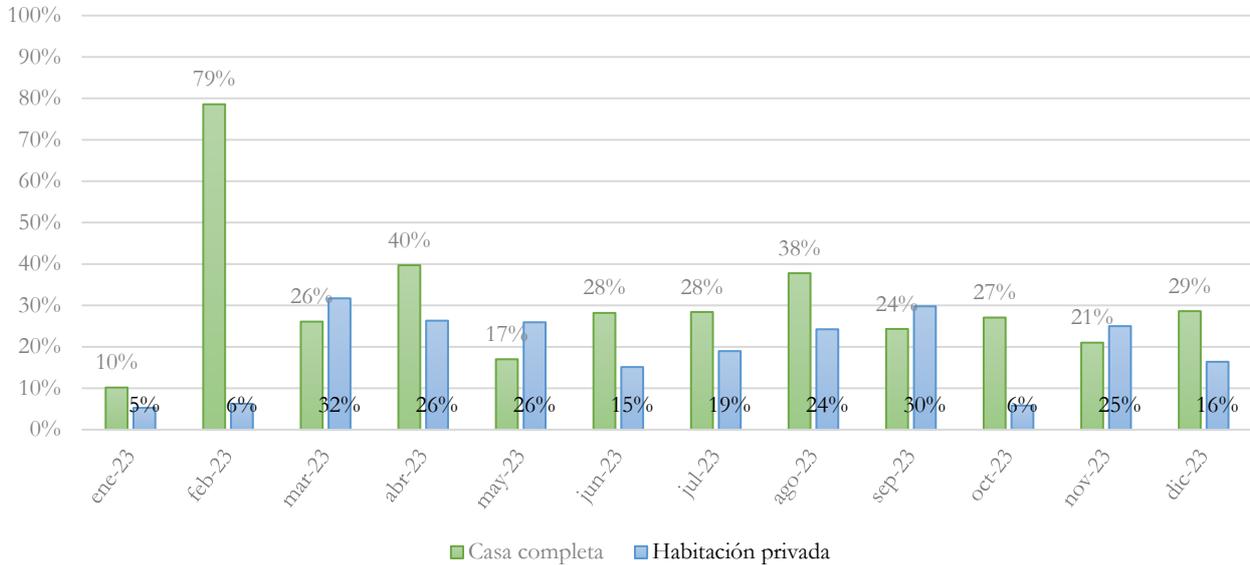


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Martos. Estacionalidad #2

Su ranking de estacionalidad lo posiciona en el puesto #2, indicador de una elevada estacionalidad. En febrero se registró un grado de ocupación del 79%, mientras que en el resto de meses no se ha llegado a alcanzar el 50% en ninguno de los casos.

Gráfico 38. Grado de ocupación de Martos

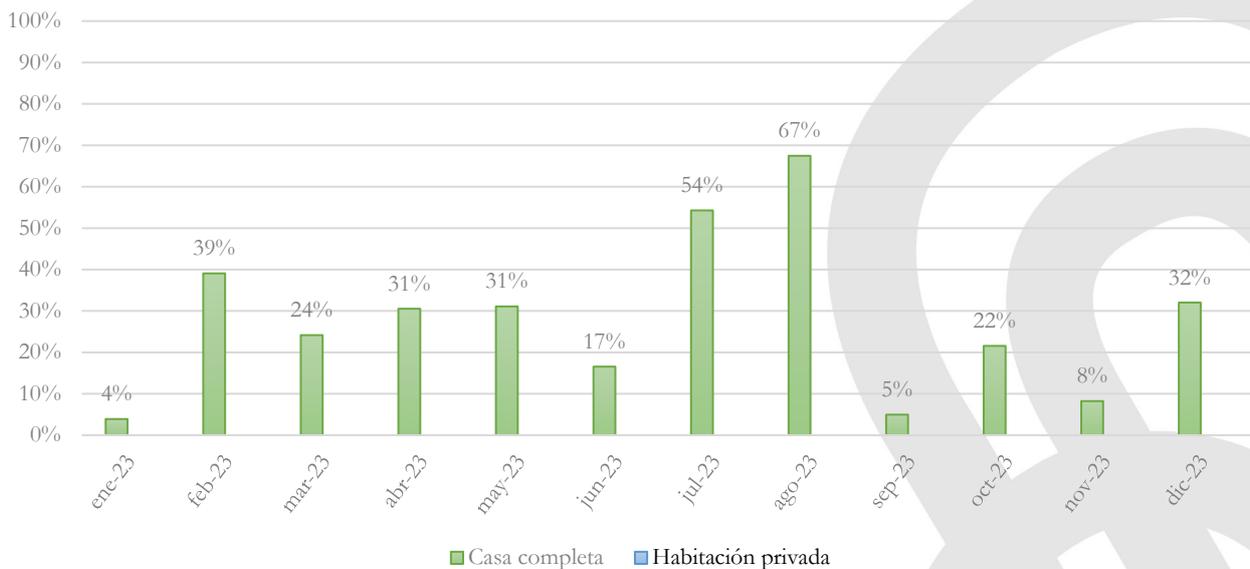


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Orcera. Estacionalidad #2

En Orcera, julio y agosto son los meses con mayor grado de ocupación, con un 54% y un 67%, respectivamente. Es un mercado con fuerte estacionalidad, según el ranking de Airdna, ocupando un puesto #2.

Gráfico 39. Grado de ocupación de Orcera

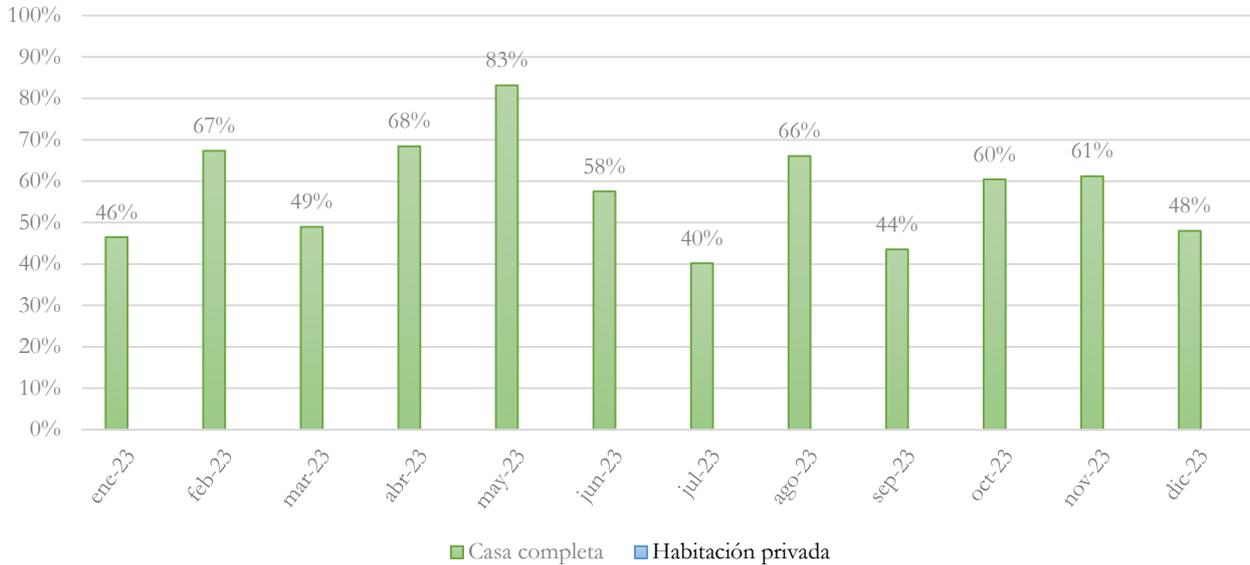


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pegalajar. Estacionalidad #2

Existe una fuerte estacionalidad en este municipio, posicionándose en un puesto #2, al igual que Martos. Tratándose de un mercado pequeño, hay seis meses que superan el 60% de ocupación, siendo mayo el mes más demandado (83%).

Gráfico 40. Grado de ocupación de Pegalajar

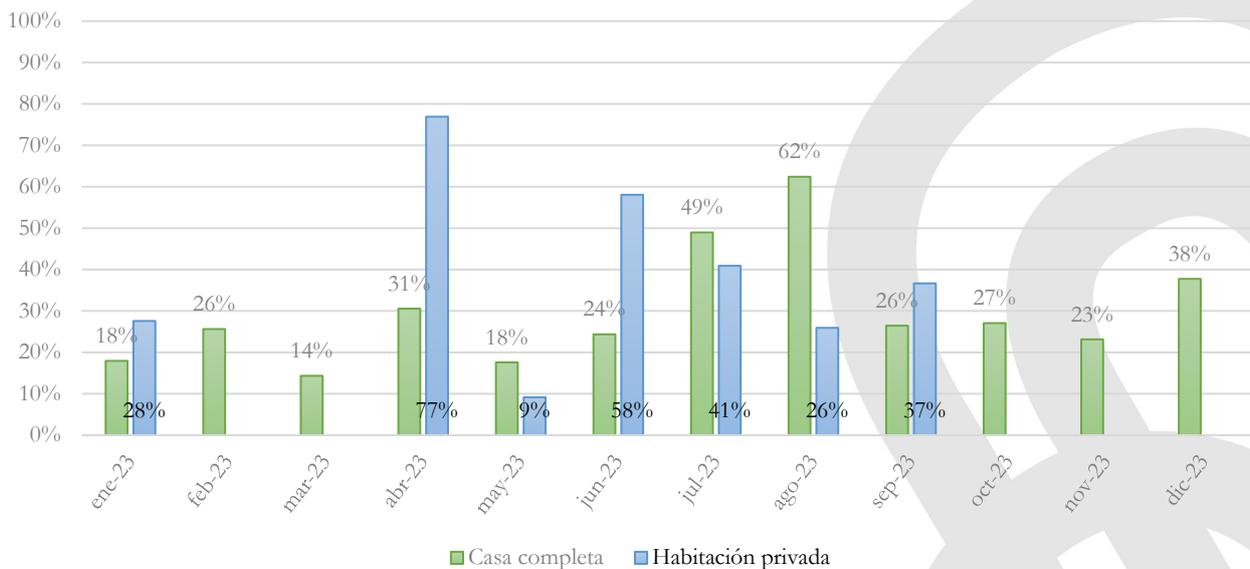


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón. Estacionalidad #2

Existe, de nuevo, una fuerte estacionalidad en este mercado, habiendo pasado al puesto #2 en el ranking de Airdna. Los meses que destacan por su grado de ocupación son julio (49%), agosto (62%) y diciembre (38%).

Gráfico 41. Grado de ocupación de Pozo Alcón

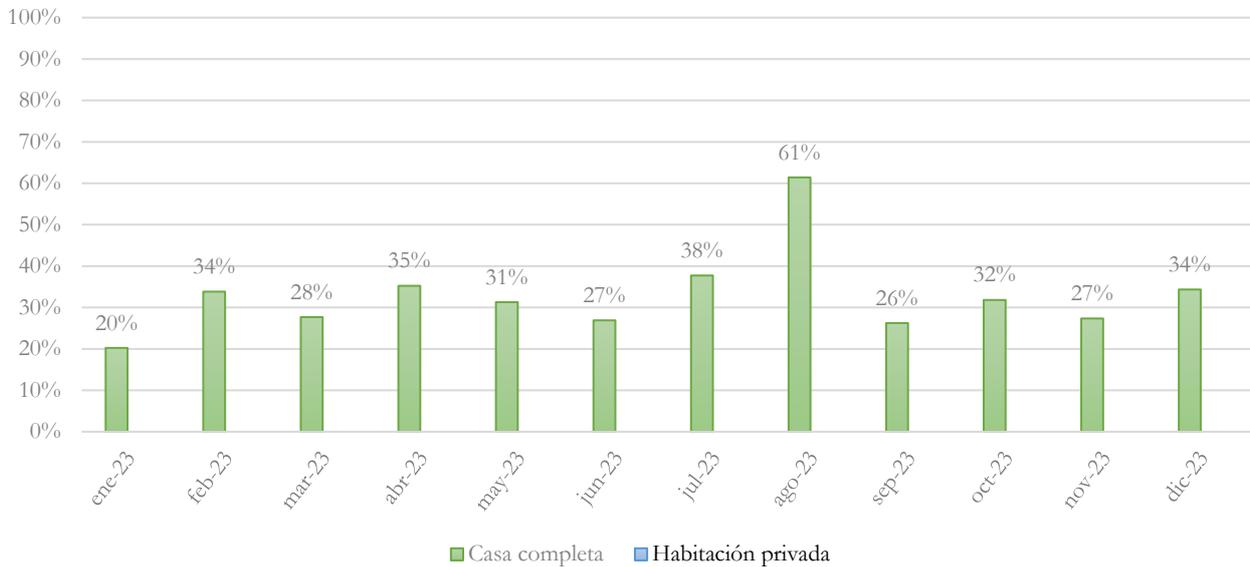


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada. Estacionalidad #29

Este mercado pasa del puesto #45 al #29 del citado ranking, tratándose de una estacionalidad más acentuada y concentrándose la demanda en julio (37%) y agosto (61%).

Gráfico 42. Grado de ocupación de Quesada

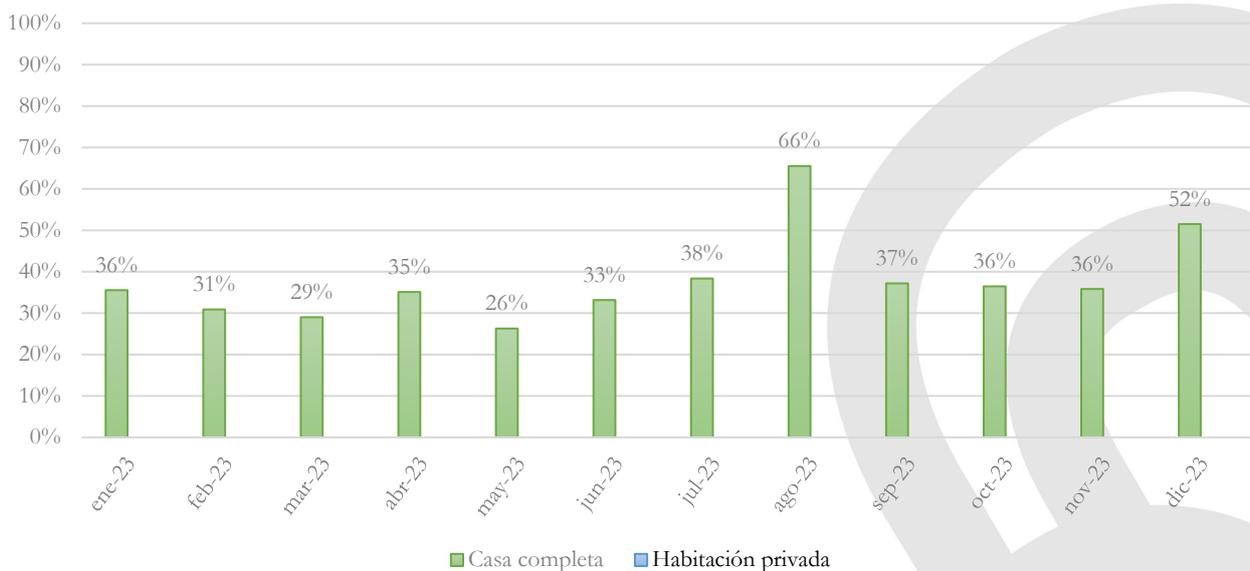


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Santiago-Pontones. Estacionalidad #73

Agosto es el mes con un grado de ocupación más elevado (66%), seguido por diciembre (52%). Entra en el cálculo del ranking de Airdna, ocupando un puesto #73, indicador de baja estacionalidad.

Gráfico 43. Grado de ocupación de Santiago Pontones

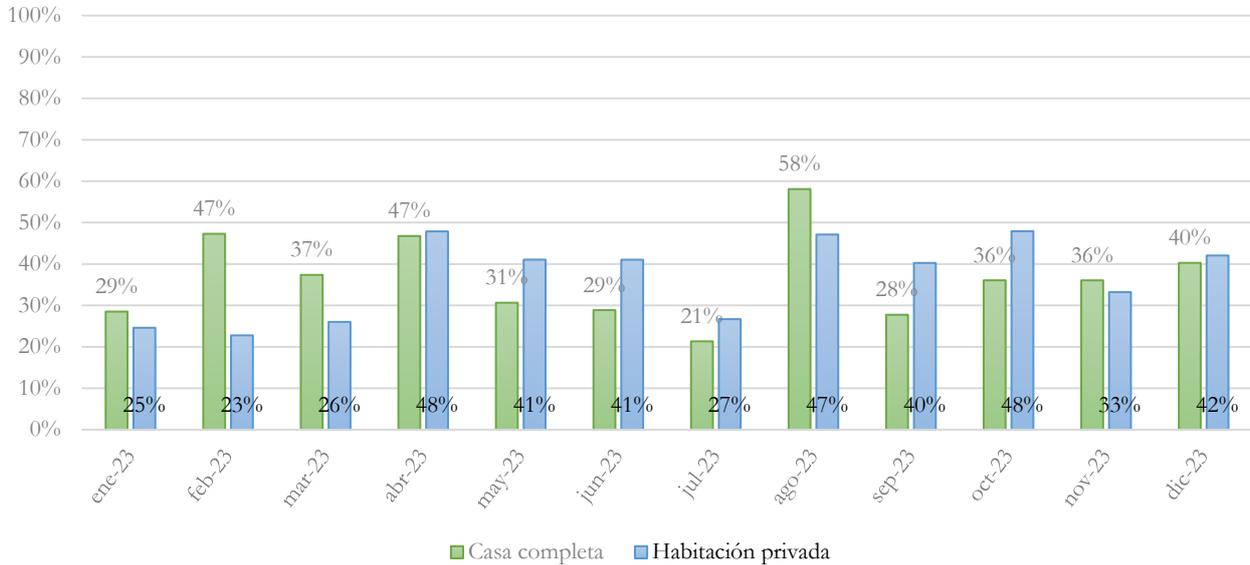


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra. Estacionalidad #48

Pasa de ocupar un puesto #43 a un #48, indicador de que la estacionalidad se ha suavizado levemente. Son agosto (58%) y abril, junto febrero (47%), los meses con mayor grado de ocupación. En las habitaciones privadas se ha registrado actividad durante todo el año.

Gráfico 44. Grado de ocupación de Segura de la Sierra

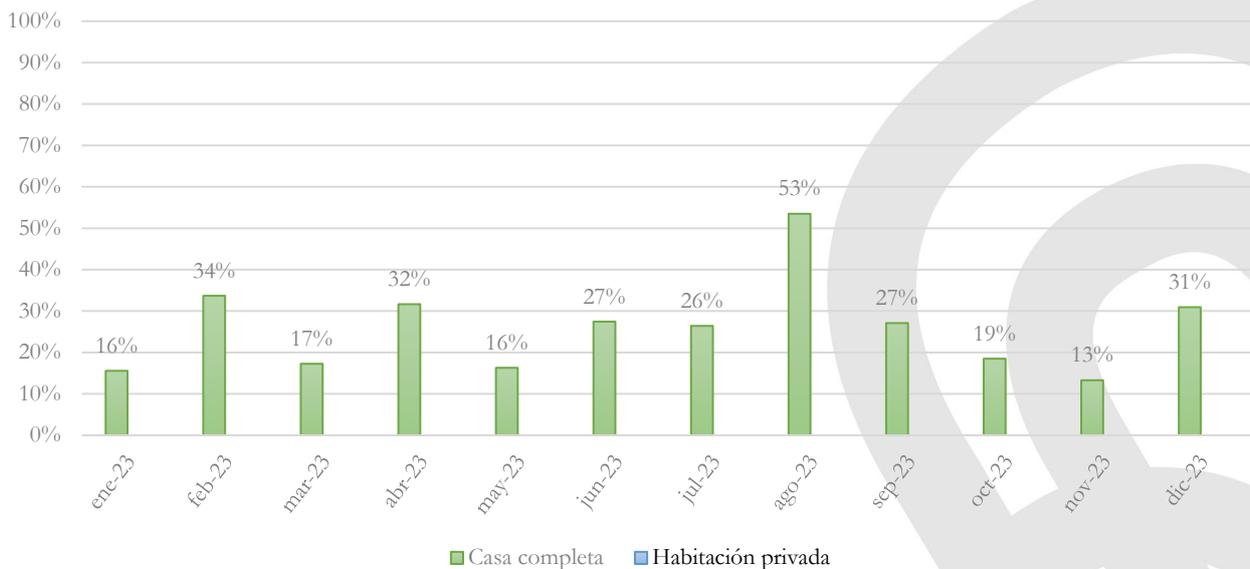


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Torres. Estacionalidad #10

La estacionalidad de este mercado sigue siendo elevada, atendiendo al ranking de Airdna, pasando de un puesto #2 a un #10. La demanda en Torres se concentra principalmente en agosto (53%).

Gráfico 45. Grado de ocupación de Torres

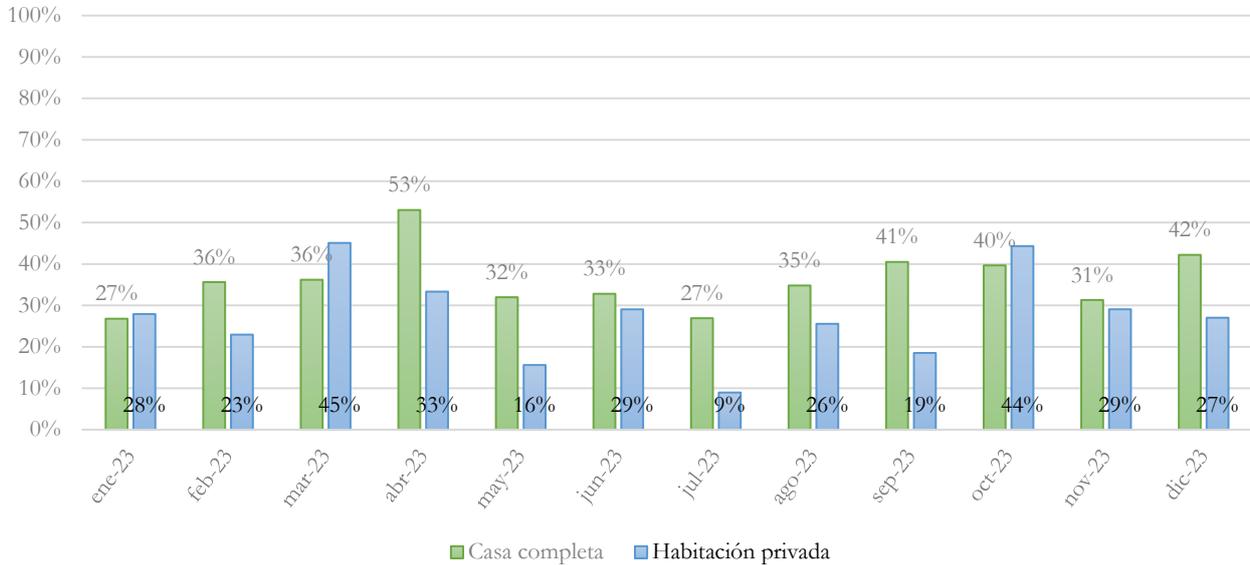


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda. Estacionalidad #41

El ranking de estacionalidad de Airdna puntuó la estacionalidad de Úbeda con un #45 sobre 100 en 2022 y ha pasado, en 2023, a un puesto #41, siendo levemente más acentuada. En este mercado, hay que destacar, otro año más, el grado de ocupación en abril, que ha alcanzado esta vez un 53%.

Gráfico 46. Grado de ocupación de Úbeda

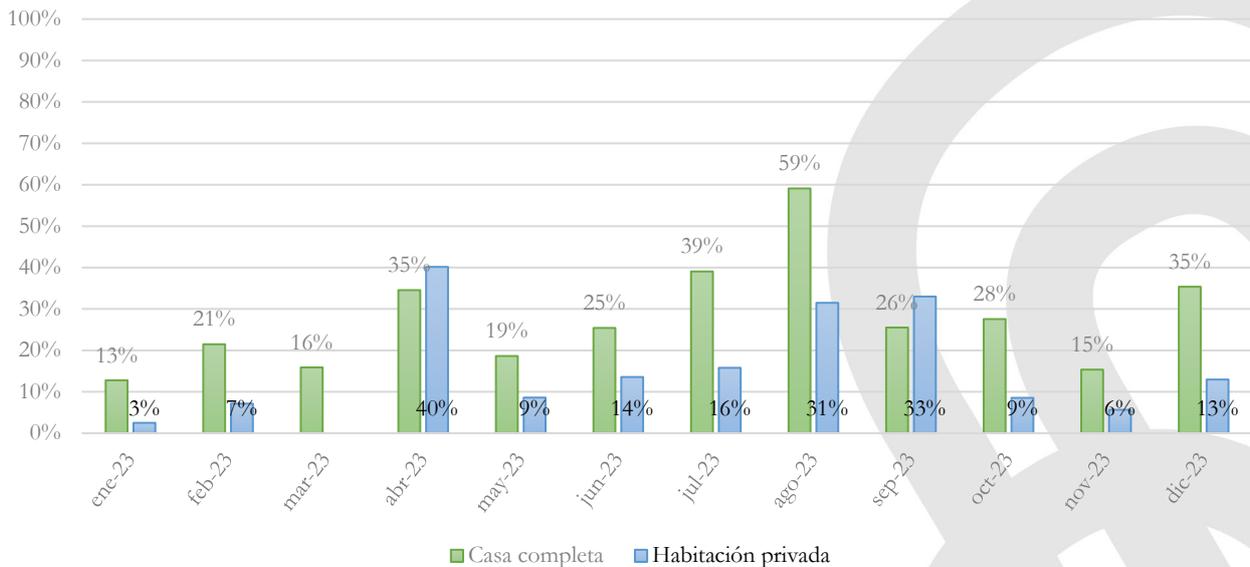


Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Villacarrillo. Estacionalidad #2

La posición de Villacarrillo en el ranking de estacionalidad está en un puesto #2, siendo indicador de una elevada estacionalidad. En agosto se ha registrado un grado de ocupación del 59%, seguido por julio (39%) y abril y diciembre, ambos meses con un 35%.

Gráfico 47. Grado de ocupación de Villacarrillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

A large, white, stylized logo consisting of the letters 'C' and 'S' intertwined. The 'C' is a simple circle, and the 'S' is a thick, blocky letter. The background is a solid blue color with several large, overlapping, semi-transparent blue shapes that resemble stylized waves or abstract patterns.

CS

ESTANCIA MEDIA Y
ANTELACIÓN DE LA RESERVA

5. Estancia media y antelación de la reserva

Esta sección se compone de dos ítems por mercado: un gráfico con la estancia media registrada en cada uno de los meses de 2023 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 2023 con mayor grado de ocupación. La antelación de la reserva se registra partiendo de los días previos con los que se bloquea un alojamiento mediante la confirmación de los días y método de pago. Finalmente, se muestra la estancia media a nivel provincial.

Alcalá la Real

En Alcalá la Real, los meses en los que la estancia media ha sido superior coinciden con el período de mayor grado de ocupación, julio y agosto, con 3,93 y 3,83 días, respectivamente.

Gráfico 48. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Alcalá la Real (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

El mayor porcentaje de las reservas se realiza con más de 90 días de antelación en julio y agosto, meses con mayor grado de ocupación, mostrando una elevada planificación del viaje por parte del huésped para la época estival. Más del 70% de las reservas se realizaron con más de 30 días de antelación (Tabla 1).

Tabla 1. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Alcalá la Real

Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	42%	43%
61-90 días	15%	15%
31-60 días	16%	12%
15-30 días	8%	9%
7-14 días	7%	5%
1-6 días	12%	16%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar

Durante el período analizado, en Andújar la estancia media más larga se da en julio (3,33 días) y agosto (3,71 días). También es destacable que la estancia media más corta se da en abril (2,27 días), segundo mes más demandado de este mercado.

Gráfico 49. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Andújar (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En este caso, el mayor porcentaje de reservas en cada uno de los dos meses analizado se lleva a cabo con más de 90% días de antelación, un 25% de las realizadas en abril y un 32% en agosto. A su vez, las reservas que tienen lugar la semana previa al viaje suponen el 23% en abril y el 25% en agosto. (Tabla 2).

Tabla 2. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Andújar

Antelación	Meses	
	Abril	Agosto
Más de 90 días	25%	32%
61-90 días	15%	8%
31-60 días	13%	25%
15-30 días	13%	7%
7-14 días	11%	4%
1-6 días	23%	25%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

En este mercado, la estancia media más alta registrada tiene lugar en agosto, siendo de 3,28 días. El segundo mes cuya métrica es más elevada es enero (2,86 días), seguido por julio (2,83 días).

Gráfico 50. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. 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 agosto) es algo irregular (Tabla 3). Destaca que un 34% de las reservas para abril se realizaron con más de 90 días de antelación, tratándose del mes más demandado. En agosto, el 32% de las reservas se llevaron a cabo la semana anterior de la entrada al alojamiento.

Tabla 3. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Baeza

Antelación	Meses	
	Abril	Agosto
Más de 90 días	34%	24%
61-90 días	13%	6%
31-60 días	17%	8%
15-30 días	12%	19%
7-14 días	7%	11%
1-6 días	17%	32%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

En Cazorla, la mayor estancia media se registra en agosto (3,58 días), seguido de julio (3,14 días) y diciembre (2,91 días). En el lado opuesto, la estancia media más baja se da en junio y noviembre (2,47 días).

Gráfico 51. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Cazorla (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La antelación de las reservas presenta cierta homogeneidad en los dos meses con mayor grado de ocupación. En abril, el 24% de las reservas se realizaron entre 1 y 6 días antes de la fecha de entrada al alojamiento, mientras que en agosto fue el 29% de éstas (Tabla4).

Tabla 4. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Cazorla

Antelación	Meses	
	Abril	Agosto
Más de 90 días	18%	16%
61-90 días	13%	7%
31-60 días	21%	18%
15-30 días	15%	16%
7-14 días	9%	14%
1-6 días	24%	29%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén

La estancia media diaria en la ciudad de Jaén presenta valores muy homogéneos, oscilando entre los 2,34 días en junio y los 2,94 días en agosto, siendo este último el mes con mayor valor con respecto a este dato.

Gráfico 52. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Ciudad de Jaén (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En este mercado, se realizaron el 26% de las reservas para abril con más de 90 días de antelación, mientras que, para octubre, hay un 28% de las mismas llevadas a cabo entre 1 y 6 días antes de la llegada del huésped al alojamiento.

Tabla 5. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en la ciudad de Jaén

Antelación	Meses	
	Abril	Octubre
Más de 90 días	26%	25%
61-90 días	12%	9%
31-60 días	20%	15%
15-30 días	12%	12%
7-14 días	10%	11%
1-6 días	20%	28%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

En agosto, la estancia media registrada en La Iruela fue de casi 4 días (3,92), mes seguido por julio (3,55 días). En 2023, el mes con menor estancia media fue mayo, con 2,12 días.

Gráfico 53. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. La Iruela (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La antelación de las reservas en este mercado es elevada para los meses con mayor grado de ocupación, aunque su distribución es homogénea. Para julio, el 27% de las reservas se realizaron con más de 90 días de antelación y, para agosto, fue el 26% de las mismas (Tabla 6).

Tabla 6. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en La Iruela

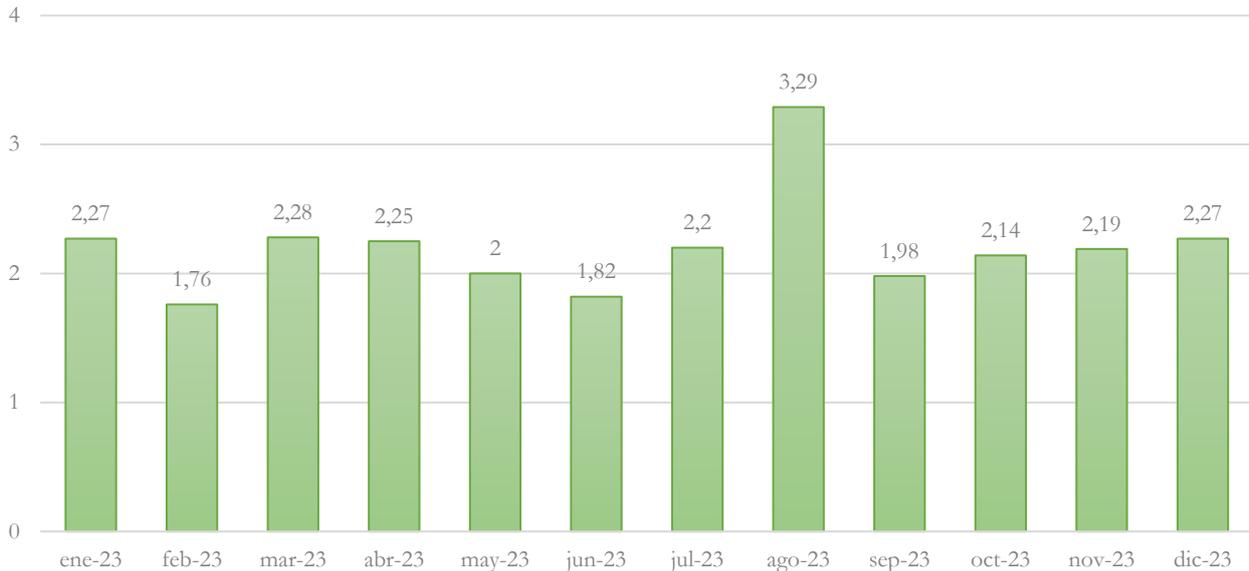
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	27%	26%
61-90 días	11%	9%
31-60 días	15%	19%
15-30 días	13%	19%
7-14 días	9%	10%
1-6 días	25%	17%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares

En agosto, la estancia media registrada en Linares fue 3,29 días, mes seguido, con relativa diferencia, por marzo (2,28 días). El mes con menor estancia media fue febrero, que no alcanza las dos noches (1,76).

Gráfico 54. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Linares (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La antelación de las reservas en este mercado, al contrario de lo que se ha venido viendo hasta ahora, es inferior y se concentra en las horquillas temporales más bajas. De hecho, se aprecia a simple vista que el 27% y el 30% de las reservas realizadas en marzo y agosto, respectivamente, tuvieron lugar la semana previa a la entrada al alojamiento (Tabla 7).

Tabla 7. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Linares

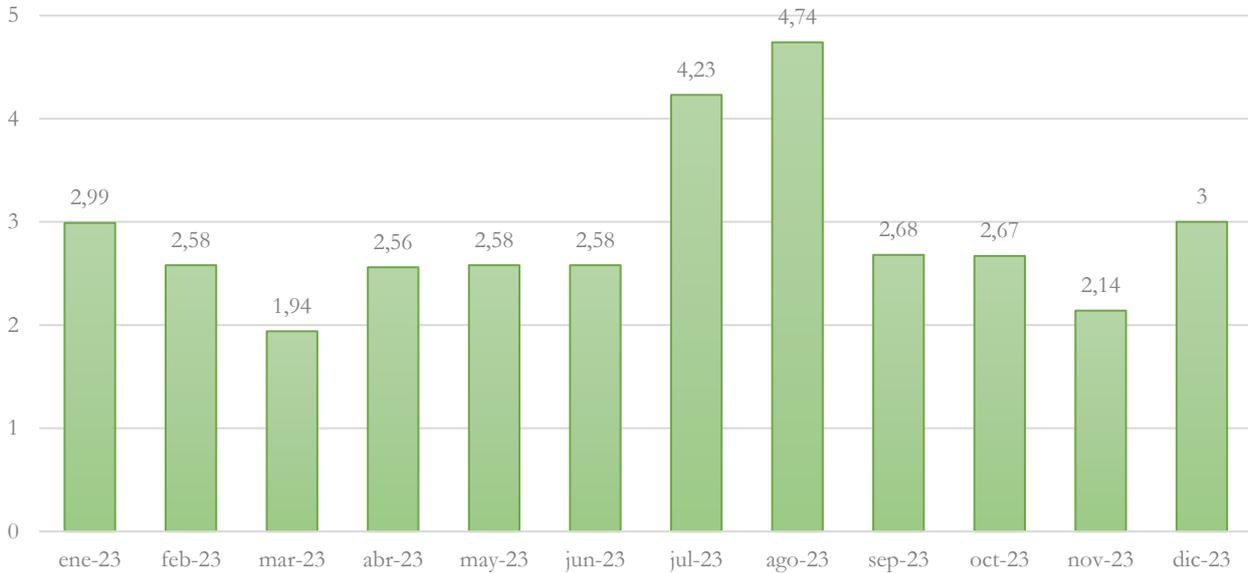
Antelación	Meses	
	Marzo	Agosto
Más de 90 días	3%	13%
61-90 días	2%	3%
31-60 días	24%	13%
15-30 días	27%	24%
7-14 días	17%	16%
1-6 días	27%	30%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

Se trata de uno de los municipios en el que los huéspedes se hospedan más tiempo de media en los meses, casualmente, con mayor grado de ocupación. En julio la estancia media es de 4,23 días, seguido por agosto, con 4,74 días.

Gráfico 55. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. 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, es destacable que el mayor porcentaje de reservas se lleva a cabo con más de 90 días de antelación, siendo el 31% y el 29% de éstas para julio y agosto, respectivamente (Tabla 8).

Tabla 8. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Pozo Alcón

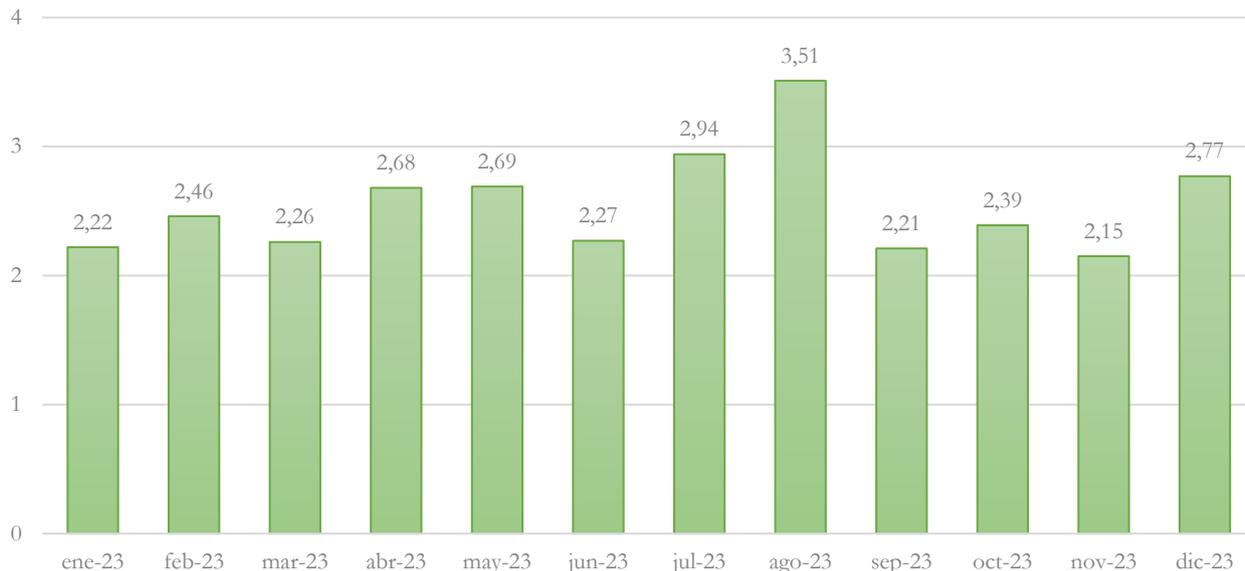
Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	31%	29%
61-90 días	7%	14%
31-60 días	16%	10%
15-30 días	15%	14%
7-14 días	9%	12%
1-6 días	22%	21%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada

En este mercado, al igual que se ha visto en Pozo Alcón, la estancia media diaria más elevada se da en los meses con mayor grado de ocupación. En julio, ésta es de 2,94 días y, en agosto, de 3,51 días.

Gráfico 56. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Quesada (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En Quesada, la antelación de la reserva para julio concentra entre 1 y 6 días de antelación, con un 28% del total de reservas (Tabla 9). Para agosto, es el 31% de las mismas las que se realizan con más de 90 días de antelación.

Tabla 9. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Quesada

Antelación	Meses	
	Julio	Agosto
Más de 90 días	21%	31%
61-90 días	7%	9%
31-60 días	20%	20%
15-30 días	18%	9%
7-14 días	4%	7%
1-6 días	28%	24%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra

En Segura de la Sierra, es en agosto cuando los huéspedes pasan más días de media en los alojamientos (3,05 días). En el resto del año, ningún mes alcanza los 2,5 días de estancia media, siendo mayo y diciembre los que más se aproximan (2,45).

Gráfico 57. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Segura de la Sierra (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Como puede apreciarse, el mayor porcentaje de las reservas se realiza con menos de una semana de antelación en ambos meses, lo que es indicador de que hay menos planificación del viaje por parte del huésped (Tabla 10). El 27% de las reservas para abril y el 30% de las reservas para agosto fueron confirmadas con esa antelación.

Tabla 10. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Segura de la Sierra

Antelación	Meses	
	Abril	Agosto
Más de 90 días	13%	13%
61-90 días	10%	7%
31-60 días	24%	10%
15-30 días	16%	25%
7-14 días	10%	15%
1-6 días	27%	30%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

En Úbeda, tan sólo diciembre ha alcanzado los 2,5 días de estancia media, siendo uno de los meses con mayor grado de ocupación. A este mes le sigue agosto muy de cerca, con una estancia media de 2,49 días.

Gráfico 58. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. Úbeda (días)



Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Hay una distribución muy homogénea en las reservas realizadas en los meses con un mayor grado de ocupación, sobre todo en abril (Tabla 11). Para diciembre, más del 60% de las reservas se llevaron a cabo con 30 días o menos de antelación.

Tabla 11. Distribución de la antelación de la reserva en los meses con más grado de ocupación de 2023 en Úbeda

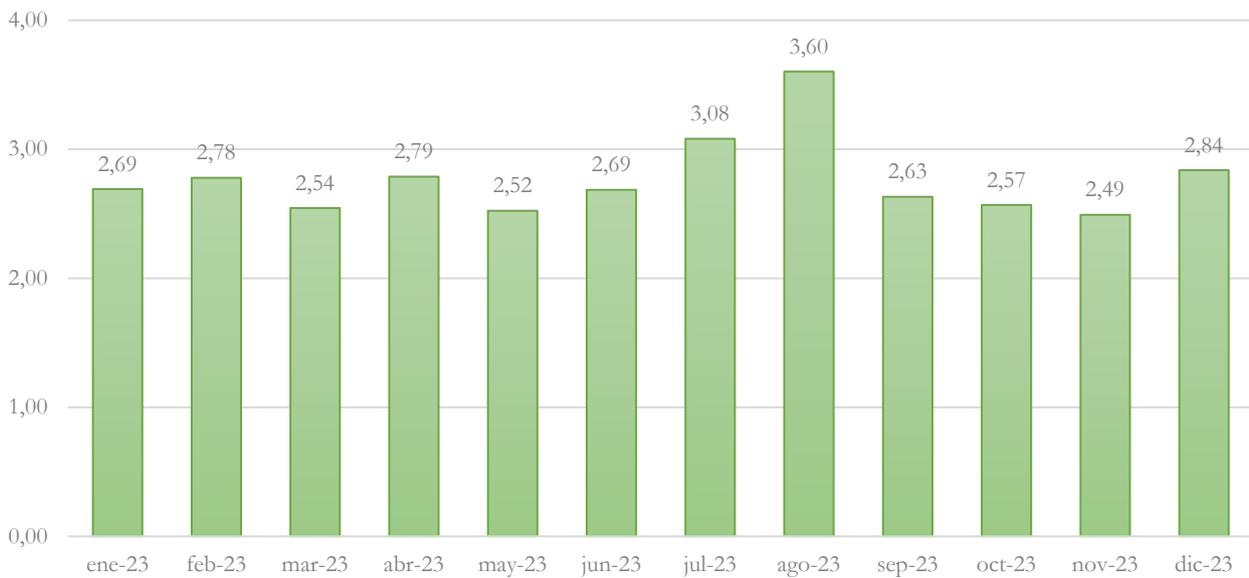
Antelación	Meses	
	Abril	Diciembre
Más de 90 días	19%	8%
61-90 días	10%	8%
31-60 días	20%	22%
15-30 días	16%	20%
7-14 días	15%	18%
1-6 días	20%	24%

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Provincia de Jaén

Finalmente, los resultados del Gráfico 59 muestran la estancia media diaria en los alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén. Los meses que presentan valores más elevados son julio y agosto, con 3,08 días y 3,60 días respectivamente, y coincidiendo con meses de alta demanda en muchos mercados. En el lado opuesto, se encuentra noviembre, con 2,49 días de estancia media registrada. Haciendo la media anual, el resultado es una estancia media de 2,77 días.

Gráfico 59. Estancia media en alojamientos ofertados en plataformas de economía colaborativa. 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 12, se muestra la distribución anual del ADR en los 23 mercados analizados para los doce meses de 2023.

Por otro lado, el RevPAR (ingresos por habitación disponible) indica el rendimiento económico de un establecimiento o un conjunto de establecimientos, siendo el producto resultante de multiplicar el ADR por el grado de ocupación, y corresponde a las habitaciones disponibles y no al alojamiento completo. Dicho esto, los ingresos por habitación disponible presentados en este informe corresponden a la totalidad del alojamiento ofertado en cada mercado, incluyendo ambas modalidades, casas completas y habitaciones privadas. De este modo, se entra en consonancia con los datos facilitados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la explotación de la Encuesta de Ocupación Hotelera del INE, favoreciendo así su comparativa. En la Tabla 13, se muestran los datos de cada uno de los mercados para 2023.

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. Por lo que se ha de leer cada fila de manera independiente. Finalmente, esta información es un indicador de la estacionalidad, siendo muy fuerte cuando la escala de color se acentúe entre ambos extremos. Las tablas que se exponen a continuación muestran los datos de 2023 para ambos casos, ADR y RevPAR.

La distribución del ADR a lo largo del año muestra valores más elevados en la temporada estival, especialmente en julio y agosto. Además, se aprecia que hay un gran número de mercados en los que la tarifa media diaria es más alta en diciembre. Es necesario hacer una anotación a la hora de analizar los datos presentados con respecto a algunos mercados en los que los valores son muy elevados, por ejemplo, el caso de Frailes. Esto se debe a que la oferta, concretamente la modalidad de casas completas, se compone de alojamientos de gran tamaño (entre 4 y 6 habitaciones) y que sólo pueden ser alquilados en su totalidad.

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 2023, siendo uno más que en 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 (194€), seguidos por enero (191€) y agosto (185€). La tarifa media diaria más baja de este mercado se da en febrero (132€).

En Andújar, el ADR más elevado se registra entre noviembre y diciembre, con valores de 206€ y 204€, respectivamente. A su vez, es el segundo trimestre el que presenta una media más elevada, siendo de 159€ en abril, 151€ en mayo y, finalmente, 188€ en junio.

En el mercado de Baeza, el ADR ha sido más elevado los meses destacados en la introducción de esta sección, por lo que sigue la tendencia general de la provincia. En julio y agosto, el ADR es de 120€ y 126€, respectivamente, seguidos por diciembre (124€).

En Cazorla se ha registrado un mayor ADR en la segunda mitad de 2023, con una media semestral de 122€, frente a los 112€ del primer semestre. Se trata de un mercado sin grandes oscilaciones en la tarifa media diaria, con un mínimo de 107€ en marzo y un máximo de 128€ en diciembre.

En la ciudad de Jaén, el ADR se comporta de forma muy parecida a como lo ha hecho en Cazorla. Los meses con mayor tarifa media diaria son diciembre (109€) y junio y noviembre (107€). En el lado opuesto, se encuentran mayo (94€) y enero (95€).

En La Iruela, el análisis es similar. El ADR promedio en el primer semestre es de 110€, mientras que, en el segundo, es de 123€. En este caso, la diferencia es algo más acentuada. En diciembre, se alcanzan los 130€ de media y, en mayo, apenas se supera la centena (101€).

En Linares, la distribución es algo irregular. Es el tercer trimestre el momento en el que los valores del ADR son más elevados, con una media de 117€. El cuarto trimestre, en este caso, es el que menor media tiene (101€), siendo noviembre el mes con menor tarifa media diaria (94€).

En el mercado de Pozo Alcón, la tarifa media diaria es ligeramente más elevada, superando los 200€ en cuatro ocasiones (mayo, julio, agosto y octubre). Aquí la diferencia entre el valor más alto, que se da en agosto (219€), y el mes con un valor más bajo, siendo este febrero (144€), es más acentuada.

En Quesada, la distribución del ADR es algo irregular. Los valores más elevados se dan en julio (196€) y diciembre (200€), mientras que el valor más bajo se halla entre esos meses, concretamente en octubre (150€).

En Segura de la Sierra, sigue siendo destacable que el ADR es inferior al resto de municipios, estando, incluso, por debajo de sus habitaciones privadas. Los valores más altos se encuentran en junio y diciembre, con un ADR de 111€. En el lado opuesto, se halla septiembre, con una tarifa media diaria de tan sólo 72€.

Por último, el ADR más elevado en Úbeda se da en abril (123€) y diciembre (116€). Los meses con menores valores son julio (87€) y enero (89€). Como puede apreciarse, en este mercado la tarifa media diaria es una de las más bajas analizadas, por lo que sigue 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, el ADR ha aumentado ligeramente con respecto a años anteriores, tendencia generalizada en muchos mercados. Es necesario volver a recordar algunos acontecimientos vinculados directamente a este tipo de plataformas, como ha sido el aumento de las tarifas de limpieza establecidas por los propios anfitriones o la inclusión de comisiones para mascotas, por lo que Airbnb tomó medidas al respecto, haciéndolas públicas en cada reserva para evitar algunas quejas que apuntaban a la poca transparencia de la plataforma en sus precios. Además, se fomenta el uso de tasas responsables vinculadas a la limpieza para las estancias más cortas.

Tabla 12. ADR por mercados de la provincia de Jaén

		01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23
Alcalá la Real	Casa	191 €	132 €	168 €	141 €	135 €	147 €	194 €	185 €	158 €	165 €	194 €	183 €
	Habitación	66 €	69 €	69 €	65 €	67 €	68 €	72 €	67 €	69 €	70 €	71 €	86 €
Alcaudete	Casa	255 €	193 €	218 €	232 €	144 €	271 €	210 €	206 €	198 €	213 €	136 €	255 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andújar	Casa	122 €	117 €	111 €	159 €	151 €	188 €	126 €	127 €	149 €	157 €	206 €	204 €
	Habitación	107 €	122 €	133 €	170 €	137 €	141 €	-	-	-	-	-	-
Baeza	Casa	106 €	102 €	104 €	111 €	118 €	110 €	120 €	126 €	118 €	117 €	108 €	124 €
	Habitación	60 €	68 €	87 €	93 €	75 €	91 €	83 €	77 €	79 €	90 €	90 €	94 €
Beas de segura	Casa	169 €	208 €	190 €	177 €	140 €	159 €	184 €	164 €	116 €	115 €	121 €	148 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Castillo de Locubín	Casa	165 €	150 €	192 €	205 €	195 €	136 €	174 €	202 €	183 €	150 €	187 €	198 €
	Habitación	-	-	-	-	-	55 €	53 €	60 €	60 €	-	40 €	-
Cazorla	Casa	119 €	109 €	107 €	114 €	112 €	109 €	122 €	121 €	115 €	122 €	124 €	128 €
	Habitación	47 €	52 €	-	55 €	45 €	51 €	53 €	74 €	60 €	54 €	-	50 €
Frailes	Casa	428 €	377 €	373 €	352 €	386 €	370 €	365 €	389 €	372 €	316 €	350 €	357 €
	Habitación	26 €	25 €	25 €	24 €	25 €	25 €	24 €	25 €	25 €	25 €	24 €	25 €
Hornos	Casa	73 €	85 €	95 €	91 €	87 €	92 €	137 €	146 €	88 €	85 €	94 €	124 €
	Habitación	-	-	61 €	55 €	50 €	58 €	55 €	57 €	59 €	61 €	46 €	54 €
Ciudad de Jaén	Casa	95 €	101 €	97 €	97 €	94 €	107 €	105 €	100 €	103 €	105 €	107 €	109 €
	Habitación	39 €	27 €	35 €	34 €	30 €	31 €	25 €	25 €	28 €	34 €	34 €	41 €
La Iruela	Casa	102 €	114 €	114 €	109 €	101 €	119 €	126 €	126 €	115 €	115 €	124 €	130 €
	Habitación	-	-	-	66 €	67 €	66 €	65 €	67 €	67 €	67 €	68 €	69 €
Linares	Casa	107 €	117 €	109 €	110 €	106 €	114 €	108 €	128 €	116 €	102 €	94 €	108 €
	Habitación	18 €	18 €	21 €	18 €	18 €	18 €	18 €	23 €	31 €	18 €	-	-
Los Villares	Casa	175 €	229 €	251 €	224 €	177 €	269 €	241 €	379 €	243 €	255 €	219 €	245 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Martos	Casa	270 €	301 €	230 €	158 €	234 €	218 €	227 €	221 €	168 €	213 €	152 €	254 €
	Habitación	34 €	35 €	37 €	35 €	47 €	42 €	38 €	41 €	34 €	36 €	38 €	36 €
Orcera	Casa	320 €	369 €	286 €	216 €	236 €	133 €	236 €	225 €	92 €	164 €	240 €	227 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pegalajar	Casa	77 €	86 €	88 €	96 €	95 €	83 €	108 €	95 €	91 €	103 €	73 €	105 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozo Alcón	Casa	196 €	144 €	162 €	195 €	201 €	199 €	207 €	219 €	192 €	205 €	191 €	199 €
	Habitación	46 €	-	-	44 €	73 €	67 €	28 €	61 €	49 €	-	-	-
Quesada	Casa	187 €	167 €	180 €	160 €	175 €	180 €	196 €	184 €	174 €	150 €	174 €	200 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Santiago-Pontones	Casa	172 €	148 €	137 €	139 €	140 €	147 €	140 €	120 €	145 €	140 €	161 €	130 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segura de la Sierra	Casa	88 €	87 €	75 €	88 €	87 €	111 €	94 €	95 €	72 €	81 €	100 €	111 €
	Habitación	115 €	124 €	109 €	105 €	110 €	111 €	99 €	108 €	107 €	111 €	118 €	123 €
Torres	Casa	159 €	156 €	165 €	134 €	145 €	130 €	134 €	139 €	157 €	120 €	112 €	127 €
	Habitación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Úbeda	Casa	89 €	93 €	103 €	123 €	91 €	94 €	87 €	96 €	98 €	104 €	98 €	116 €
	Habitación	46 €	53 €	47 €	68 €	44 €	45 €	44 €	33 €	70 €	68 €	59 €	73 €
Villacarrillo	Casa	112 €	145 €	107 €	122 €	112 €	145 €	171 €	194 €	130 €	97 €	120 €	178 €
	Habitación	25 €	25 €	-	29 €	29 €	62 €	39 €	38 €	41 €	32 €	28 €	37 €

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

En cuanto al RevPAR, es más elevado en agosto en casi todos los mercados, resaltado en verde oscuro en la Tabla 13. Además, es diciembre un mes con valores elevados, seguido de abril, ambos casos caracterizados por una alta ocupación en determinados mercados. El menor rendimiento se produce generalmente en enero, seguido de noviembre.

Alcalá la Real es un mercado con una mayor rentabilidad en los meses de julio y agosto, cuyo RevPAR es de 121,9€ y 119,4€, respectivamente. En el lado opuesto se halla enero, con unos ingresos por habitación disponible de tan sólo 41,8€. Esta diferencia entre los valores es síntoma una fuerte estacionalidad.

En Andújar, la distribución de este producto es diferente y la diferencia menos acentuada. El mes con mayor RevPAR es diciembre (96,2€), seguido de abril (78,8€), mes con alta actividad, relacionada directamente con la Romería de la Virgen de la Cabeza.

En Baeza, el RevPAR es ligeramente inferior a otros mercados. Su mes más rentable es abril, con una media de 53,1€, seguido de agosto (45,4€). Los meses con menores ingresos por habitación disponible son noviembre (20,5€), enero (21,8€) y julio (23,4€).

En Cazorla, destaca claramente agosto, con un RevPAR de 77,1€, seguido, con cierta diferencia, por abril (58,5€). Se trata de otro mercado en el que enero, de nuevo, se alcanzan sus valores mínimos (30,6€).

El mercado de la ciudad de Jaén es uno de los que no presenta el RevPAR más elevado en agosto, llegando, incluso, a ser de los meses con valores inferiores (42,6€). El más bajo es julio. En la capital, el mes con mayor valor corresponde a abril (63€).

En La Iruela, el comportamiento del mercado sigue la tendencia general, con un RevPAR de 86,9€ en agosto, seguido por julio (62,6€). En este caso, se alcanzan valores mínimos que rondan los 17€ y 18€ en enero y marzo, respectivamente.

En Linares, el RevPAR es de 75,1€ en agosto, siguiendo la tónica general. De nuevo, abril ocupa las primeras posiciones (49,7€), aunque con una distancia considerable y con un valor similar que se da durante varios meses, indicando cierta estabilidad. En noviembre, se registra el RevPAR más bajo (26,2€).

En Pozo Alcón, es agosto el mes que despunta realmente, con un RevPAR de 131,3€, seguido por julio, con 96,3€. Por el contrario, y suponiendo una de las mayores variaciones registradas en la provincia, se encuentra un RevPAR de 23,2€ en marzo.

En Quesada, este comportamiento se repite, aunque sin una oscilación tan abultada y siendo enero el mes con menor valor (37,8€). Son julio (73,8€) y agosto (113€) los meses con un RevPAR más elevado.

En Segura de la Sierra, destacan agosto (54€) y diciembre (46,6€), y es uno de los pocos mercados en los que julio presenta un RevPAR a la cola en el ranking anual, con una media de 21,6€.

El último mercado que se analiza es Úbeda, en el que su RevPAR vuelve a destacar en abril (59,8€), seguido por diciembre (46,2€). En este caso, también julio es el mes menos rentable, con un RevPAR de tan sólo 21,8€.

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 diciembre más rentables. El primer trimestre, en general, es el menos rentable en las plataformas de alojamientos de economía colaborativa de la provincia.

Tabla 13. RevPAR de los mercados de la provincia de Jaén

	01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23
Alcalá la Real	41,8 €	53,2 €	45,7 €	67,7 €	44,3 €	59,6 €	121,9 €	119,4 €	71,3 €	63,1 €	59,9 €	86,6 €
Alcaudete	44,2 €	33,1 €	58,2 €	126,4 €	41,4 €	101,5 €	119,7 €	141,3 €	86,3 €	58,0 €	27,3 €	115,2 €
Andújar	40,8 €	31,2 €	36,4 €	78,8 €	49,4 €	52,0 €	54,1 €	74,9 €	74,4 €	59,3 €	74,0 €	96,2 €
Baeza	21,8 €	34,9 €	35,2 €	53,1 €	35,5 €	36,6 €	23,4 €	45,4 €	37,8 €	40,1 €	20,5 €	39,4 €
Beas de segura	12,6 €	68,8 €	22,9 €	65,5 €	18,0 €	49,0 €	40,8 €	73,1 €	34,4 €	39,8 €	48,8 €	68,5 €
Castillo de Locubín	37,8 €	44,9 €	83,3 €	89,5 €	70,4 €	65,6 €	101,2 €	162,1 €	77,2 €	44,1 €	62,6 €	66,4 €
Cazorla	30,6 €	41,8 €	34,5 €	58,5 €	34,4 €	36,4 €	55,5 €	77,1 €	52,1 €	44,8 €	37,8 €	53,7 €
Frailes	56,5 €	127,5 €	107,5 €	149,7 €	121,9 €	145,7 €	185,9 €	231,7 €	131,9 €	77,6 €	109,7 €	130,8 €
Hornos	16,0 €	21,3 €	25,6 €	31,5 €	12,4 €	26,0 €	35,0 €	71,9 €	26,6 €	22,5 €	21,0 €	40,2 €
Ciudad de Jaén	36,5 €	50,2 €	51,1 €	63,0 €	51,1 €	47,6 €	35,3 €	42,6 €	53,4 €	54,7 €	44,5 €	51,4 €
La Iruela	17,0 €	37,6 €	18,1 €	38,1 €	13,4 €	28,4 €	62,6 €	86,9 €	44,1 €	35,2 €	28,7 €	47,7 €
Linares	37,4 €	44,4 €	48,7 €	49,7 €	42,1 €	40,4 €	39,1 €	75,1 €	38,4 €	43,1 €	26,2 €	48,5 €
Los Villares	19,7 €	72,4 €	81,1 €	64,3 €	58,1 €	87,4 €	111,2 €	197,2 €	103,4 €	59,0 €	51,9 €	76,1 €
Martos	14,8 €	151,3 €	37,2 €	46,8 €	29,9 €	44,1 €	54,0 €	74,1 €	34,7 €	35,8 €	26,8 €	61,0 €
Orcera	12,5 €	144,3 €	69,2 €	65,9 €	73,5 €	22,1 €	128,0 €	152,1 €	4,6 €	35,5 €	19,8 €	72,8 €
Pegalajar	35,7 €	57,9 €	43,2 €	65,4 €	79,1 €	47,6 €	43,5 €	62,6 €	39,7 €	62,0 €	44,7 €	50,2 €
Pozo Alcón	34,4 €	36,3 €	23,2 €	59,1 €	33,5 €	48,2 €	96,3 €	131,3 €	50,1 €	54,5 €	43,7 €	75,1 €
Quesada	37,8 €	56,6 €	49,8 €	56,3 €	54,9 €	48,3 €	73,8 €	113,0 €	45,6 €	47,8 €	47,7 €	68,8 €
Santiago-Pontones	61,0 €	45,6 €	39,7 €	48,9 €	36,8 €	48,8 €	53,7 €	78,6 €	54,0 €	51,0 €	57,6 €	66,7 €
Segura de la Sierra	26,0 €	36,6 €	28,1 €	43,5 €	31,6 €	35,2 €	21,6 €	54,0 €	25,9 €	36,6 €	37,1 €	46,6 €
Torres	24,7 €	52,4 €	28,5 €	40,9 €	23,4 €	35,8 €	35,4 €	74,5 €	42,5 €	22,2 €	14,9 €	39,3 €
Úbeda	23,0 €	31,6 €	35,6 €	59,8 €	27,0 €	29,6 €	21,8 €	31,1 €	37,3 €	40,4 €	29,2 €	46,2 €
Villacarrillo	13,4 €	28,2 €	17,0 €	36,4 €	16,5 €	30,4 €	52,8 €	89,2 €	27,6 €	19,5 €	14,5 €	49,2 €

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 14 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, el RevPAR de fin de semana es más elevado en diciembre y julio, con valores de 193€ y 183€, respectivamente. Además, el tercer valor más elevado se produce en febrero y agosto con 176€ en ambos casos. Curiosamente, en febrero se registra uno de valores de RevPAR mensual más bajos para este mercado.

En Andújar, coinciden aproximadamente los periodos en los que, tanto el RevPAR mensual, como el RevPAR de fin de semana son más elevados. Se trata de noviembre y diciembre, con un valor para la métrica aquí analizada de 230€ y 187€, respectivamente.

En Baeza, los meses cuyos fines de semana son más rentables son abril (124€), octubre (124€) y diciembre (123€), coincidiendo, de forma parcial, con los resultados mensuales. En el primer trimestre se repite la tendencia negativa analizada en el RevPAR mensual.

En Cazorla, se observa este comportamiento a la inversa si se comparan los dos tipos de RevPAR analizados. En febrero, el RevPAR de fin de semana es más elevado (141€), mientras que se trataba del menos rentable en el cómputo mensual. En agosto, el RevPAR de fin de semana es el más bajo, con una media de 124€.

Los fines de semana más rentables en la ciudad de Jaén son los de febrero, con una media de 123€ al día. A éste le sigue diciembre, con 111€ de media, tratándose de meses que, en el análisis mensual, se posicionaban en la media de la rentabilidad.

En La Iruela, los fines de semana del segundo semestre son mucho más rentables. El RevPAR medio de fin de semana oscila entre los 122€ de octubre y los 137€ de diciembre.

En Linares, el comportamiento de esta métrica es más irregular, siendo los fines de semana de septiembre los más rentables (126€), seguidos por los de agosto (121€). En este mercado coincide el mes con un RevPAR mensual más bajo, con el de fin de semana, siendo noviembre.

En Pozo Alcón, los meses destacados en el RevPAR de fin de semana son mayo (208€), agosto (201€) y enero (199€), coincidiendo únicamente el mes de la época estival en el análisis mensual.

En el mercado de Quesada, los fines de semana más rentables son los de febrero (169€), diciembre (168€) y agosto (165€). En este caso, la coincidencia con los datos mensuales tan sólo se da para diciembre y agosto.

En Segura de la Sierra, los fines de semana cuyo RevPAR es más elevado son diciembre (127€) y enero (117€), comportamiento que no corresponde en su totalidad con el análisis mensual. Hay cuatro meses en los que el RevPAR de fin de semana ronda los 101€, siendo éstos marzo, abril, septiembre y octubre.

Por último, el RevPAR de fin de semana en Úbeda tiene un comportamiento a la inversa con respecto a los meses que están a la cola de este dato. Se trata de julio y agosto, con 93€ y 95€, respectivamente. Los fines de semana de abril encabezan 2023, con 124€ de media.

Tabla 14. Media del RevPAR de fin de semana por meses en casas completas

	01/23	02/23	03/23	04/23	05/23	06/23	07/23	08/23	09/23	10/23	11/23	12/23
Alcalá la Real	165 €	176 €	144 €	143 €	144 €	167 €	183 €	176 €	172 €	164 €	160 €	193 €
Andújar	132 €	128 €	134 €	167 €	169 €	154 €	178 €	173 €	155 €	186 €	230 €	187 €
Baeza	112 €	111 €	110 €	124 €	119 €	121 €	111 €	113 €	115 €	124 €	118 €	123 €
Cazorla	135 €	141 €	124 €	132 €	130 €	127 €	125 €	124 €	128 €	126 €	130 €	137 €
Jaén	107 €	123 €	107 €	110 €	104 €	109 €	101 €	110 €	106 €	107 €	107 €	111 €
La Iruela	115 €	118 €	117 €	118 €	113 €	115 €	128 €	126 €	125 €	122 €	124 €	137 €
Linares	114 €	118 €	113 €	117 €	109 €	111 €	109 €	121 €	126 €	117 €	107 €	119 €
Pozo Alcón	199 €	163 €	161 €	183 €	208 €	187 €	196 €	201 €	192 €	181 €	174 €	186 €
Quesada	161 €	169 €	164 €	154 €	159 €	160 €	163 €	165 €	150 €	147 €	141 €	168 €
Segura de la Sierra	117 €	108 €	102 €	101 €	112 €	114 €	111 €	110 €	101 €	102 €	111 €	127 €
Úbeda	96 €	103 €	102 €	124 €	103 €	101 €	93 €	95 €	109 €	112 €	103 €	116 €

Menor valor

Mayor valor

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co



INGRESOS DIRECTOS DE LOS ALOJAMIENTOS EN LAS
PLATAFORMAS DE ECONOMÍA COLABORATIVA

8. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa

La popularidad de los alojamientos en plataformas de economía colaborativa es un hecho innegable. Cada vez son más los inversores, tanto particulares como profesionales, que deciden adentrarse en este mercado, el de los alquileres a corto plazo. En territorios en los que la actividad turística es un motor económico contrastado, la principal finalidad de este tipo de viviendas es la de servir como alojamiento para los viajeros. En 2023, la elaboración de este informe incorpora los ingresos directos generados por el alquiler las viviendas ofertadas en plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén. Un dato cada vez más demandado por todas las partes interesadas en estos mercados.

Esta sección va a mostrar los datos referentes a los 11 mercados principales que, como ya se ha visto, han superado la treintena de casas completas disponibles en estas plataformas. Los datos aquí expuestos incluyen ambas modalidades, las citadas casas completas y las habitaciones privadas. En este caso, hay que hacer una distinción adicional. Los ingresos directos se mostrarán en tablas en las que se recogen los siguientes tipos de alojamiento: singular, B&B, apartamento y casa.

Además, se considera necesario definir los dos primeros tipos enumerados. Los alojamientos singulares responden a aquellos que ofrecen, por un lado, servicios y actividades que contribuyen a mejorar la experiencia del huésped. Por otro, se corresponden a estructuras únicas y diferenciadoras, como pueden ser caravanas, cortijos, campings, glampings, alojamientos en la naturaleza, casas en árboles, casas flotantes, castillos, cabañas, etc. Es decir, alojamientos que, indudablemente, son inauditos per se, y que, en función de la región en la que se halle el mercado analizado, podrán ser parte de su patrimonio inmueble, poniendo en valor determinados recursos que complementan a la actividad turística.

Los alojamientos B&B son aquellos que ofertan la clásica opción de cama y desayuno, servicio que dio origen a este tipo de plataformas (siendo el caso de Airbnb) y que, paradójicamente, es el tipo de alojamiento que menos peso tiene en la provincia, siendo inexistente en muchos de los mercados analizados.

Cada una de las tablas en las que se muestran los ingresos generados por cada tipo de alojamiento, dispondrán de la escala de color (de rojo a verde) empleada en las Tablas 12, 13 y 14, tanto en los totales de la distribución anual para resaltar los meses con mayores ingresos, así como por el propio tipo de alojamiento. Se describirán brevemente los periodos destacados. La última tabla, será el resultado total de los 23 mercados analizados.

Alcalá la Real

Los ingresos totales en este mercado ascienden a 753.216€ en 2023, de los cuales, 657.646€ provienen de la tipología casa y, además, un tercio de estos se recaudan entre julio y agosto. Febrero es el mes con menores ingresos 27.054€.

Tabla 15. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Alcalá la Real

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	3.327 €	32.514 €	35.841 €
feb-23	0 €	0 €	4.588 €	22.465 €	27.054 €
mar-23	0 €	0 €	5.151 €	27.883 €	33.034 €
abr-23	0 €	1.117 €	7.390 €	43.516 €	52.023 €
may-23	0 €	425 €	4.313 €	36.830 €	41.569 €
jun-23	0 €	0 €	4.895 €	48.942 €	53.837 €
jul-23	0 €	743 €	7.454 €	115.637 €	123.834 €
ago-23	0 €	179 €	11.503 €	100.547 €	112.229 €
sep-23	0 €	531 €	11.052 €	63.774 €	75.357 €
oct-23	0 €	0 €	9.194 €	57.881 €	67.075 €
nov-23	0 €	0 €	6.162 €	45.419 €	51.580 €
dic-23	0 €	0 €	17.547 €	62.237 €	79.784 €
Total 2023	0 €	2.995 €	92.576 €	657.646 €	753.216 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Andújar

En Andújar, el tipo de alojamiento de las casas es el que destaca, con un aporte de 410.460€ a los 586.636€ totales generados en 2023. Abril es el mes estrella, con casi 80.000€, aunque hay una distribución de los ingresos más regular que en otros casos.

Tabla 16. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Andújar

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	15.933 €	26.136 €	42.068 €
feb-23	0 €	0 €	11.111 €	15.259 €	26.370 €
mar-23	0 €	0 €	17.492 €	18.386 €	35.878 €
abr-23	0 €	0 €	27.984 €	51.854 €	79.839 €
may-23	0 €	0 €	14.063 €	35.457 €	49.520 €
jun-23	0 €	0 €	5.802 €	42.390 €	48.192 €
jul-23	0 €	0 €	15.435 €	25.757 €	41.192 €
ago-23	0 €	0 €	17.948 €	26.853 €	44.800 €
sep-23	0 €	0 €	15.617 €	38.711 €	54.328 €
oct-23	0 €	0 €	10.180 €	33.427 €	43.608 €
nov-23	0 €	0 €	8.651 €	41.715 €	50.366 €
dic-23	7.212 €	0 €	8.747 €	54.516 €	70.475 €
Total 2023	7.212 €	0 €	168.964 €	410.460 €	586.636 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Baeza

En Baeza destacan los apartamentos (477.923€), frente a las casas (304.447€), aunque entre ambos configuran casi el 100% de los ingresos, que suman 788.578€. Hay un pequeño reducto perteneciente a la tipología singular (6.208€), destacando abril, octubre y noviembre, que sobrepasan los 90.000€.

Tabla 17. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Baeza

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	21.444 €	15.534 €	36.978 €
feb-23	329 €	0 €	28.038 €	15.651 €	44.018 €
mar-23	580 €	0 €	36.706 €	19.236 €	56.523 €
abr-23	1.226 €	0 €	61.806 €	30.290 €	93.321 €
may-23	298 €	0 €	45.381 €	23.946 €	69.624 €
jun-23	393 €	0 €	43.470 €	22.679 €	66.542 €
jul-23	173 €	0 €	15.477 €	22.427 €	38.077 €
ago-23	198 €	0 €	34.748 €	37.915 €	72.860 €
sep-23	606 €	0 €	43.148 €	30.113 €	73.867 €
oct-23	791 €	0 €	58.986 €	32.939 €	92.716 €
nov-23	475 €	0 €	27.641 €	18.502 €	46.619 €
dic-23	1.139 €	0 €	61.078 €	35.215 €	97.432 €
Total 2023	6.208 €	0 €	477.923 €	304.447 €	788.578 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Cazorla

El reparto entre apartamentos y casas, en este mercado, es más equitativo, con 750.578€ y 990.704€, respectivamente. De nuevo, configuran casi la totalidad de los ingresos directos que ascienden a 1.750.528€. Sobresale agosto con un importe de 247.311€.

Tabla 18. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Cazorla

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	35.847 €	58.943 €	94.791 €
feb-23	187 €	0 €	37.219 €	53.755 €	91.161 €
mar-23	982 €	0 €	50.699 €	52.324 €	104.005 €
abr-23	817 €	0 €	77.450 €	102.200 €	180.467 €
may-23	715 €	0 €	46.099 €	64.851 €	111.665 €
jun-23	857 €	0 €	45.593 €	66.673 €	113.122 €
jul-23	846 €	0 €	74.718 €	111.359 €	186.922 €
ago-23	1.890 €	0 €	111.343 €	134.078 €	247.311 €
sep-23	1.107 €	0 €	72.580 €	89.321 €	163.008 €
oct-23	1.036 €	0 €	66.943 €	92.506 €	160.485 €
nov-23	420 €	0 €	50.606 €	60.258 €	111.283 €
dic-23	389 €	0 €	81.483 €	104.436 €	186.307 €
Total 2023	9.245 €	0 €	750.578 €	990.704 €	1.750.528 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Ciudad de Jaén

En la capital son los apartamentos los que tienen mayor cuota en el mercado. Suponen 1.265.094€ del total, que asciende a 1.686.051€. Los meses con mayores ingresos son diciembre, octubre y abril, con 198.799€, 189.568€ y 171.396€, respectivamente.

Tabla 19. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Jaén

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	70.069 €	22.451 €	92.521 €
feb-23	0 €	0 €	84.739 €	32.383 €	117.122 €
mar-23	0 €	0 €	95.483 €	35.418 €	130.901 €
abr-23	0 €	0 €	130.935 €	40.461 €	171.396 €
may-23	0 €	0 €	108.200 €	37.273 €	145.473 €
jun-23	0 €	0 €	102.565 €	39.194 €	141.758 €
jul-23	0 €	0 €	55.276 €	38.236 €	93.512 €
ago-23	0 €	0 €	67.952 €	33.659 €	101.611 €
sep-23	0 €	0 €	113.932 €	35.475 €	149.407 €
oct-23	0 €	0 €	151.824 €	37.744 €	189.568 €
nov-23	0 €	0 €	125.684 €	28.298 €	153.982 €
dic-23	0 €	165 €	158.434 €	40.200 €	198.799 €
Total 2023	0 €	165 €	1.265.094 €	420.792 €	1.686.051 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

La Iruela

La Iruela se aproxima al millón de euros anuales por el alquiler de viviendas en plataformas de economía colaborativa. Los apartamentos y casas completas tienen una cuota de mercado similar, siendo sus ingresos anuales de 408.925€ y 509.035€, respectivamente.

Tabla 20. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en La Iruela

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	17.658 €	15.841 €	33.499 €
feb-23	0 €	0 €	23.246 €	24.637 €	47.884 €
mar-23	0 €	0 €	12.097 €	23.602 €	35.699 €
abr-23	0 €	795 €	44.493 €	36.483 €	81.771 €
may-23	0 €	405 €	12.429 €	15.257 €	28.092 €
jun-23	0 €	796 €	16.372 €	32.153 €	49.320 €
jul-23	0 €	65 €	42.697 €	76.278 €	119.040 €
ago-23	0 €	536 €	81.640 €	92.218 €	174.394 €
sep-23	0 €	605 €	43.854 €	50.988 €	95.447 €
oct-23	0 €	675 €	35.132 €	48.627 €	84.434 €
nov-23	0 €	475 €	22.951 €	35.761 €	59.186 €
dic-23	0 €	1.306 €	56.357 €	57.188 €	114.851 €
Total 2023	0 €	5.656 €	408.925 €	509.035 €	923.616 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Linares

Constituye un mercado que recientemente ha superado las 30 casas completas y sus ingresos totales anuales son de 341.915€, generando 54.423€ en agosto. Los apartamentos suponen casi el 70% de los ingresos totales.

Tabla 21. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Linares

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	13.670 €	7.578 €	21.249 €
feb-23	0 €	0 €	16.083 €	4.892 €	20.975 €
mar-23	0 €	164 €	20.045 €	6.783 €	26.992 €
abr-23	0 €	0 €	21.651 €	7.208 €	28.860 €
may-23	0 €	0 €	18.660 €	11.198 €	29.858 €
jun-23	0 €	0 €	15.901 €	9.609 €	25.511 €
jul-23	0 €	0 €	18.964 €	8.807 €	27.771 €
ago-23	0 €	0 €	31.356 €	23.067 €	54.423 €
sep-23	0 €	0 €	16.880 €	9.711 €	26.591 €
oct-23	0 €	0 €	23.594 €	8.443 €	32.038 €
nov-23	0 €	0 €	12.692 €	2.771 €	15.462 €
dic-23	0 €	0 €	24.086 €	8.099 €	32.185 €
Total 2023	0 €	164 €	233.585 €	108.166 €	341.915 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Pozo Alcón

En este mercado, las casas suponen 953.557€ del total anual, siendo en este caso, ligeramente superior al millón de euros. Uno de los municipios en los que la tipología singular tiene un valor superior (29.400€), aunque sigue siendo casi irrelevante sobre el total.

Tabla 22. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Pozo Alcón

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	2.781 €	0 €	3.004 €	47.090 €	52.875 €
feb-23	860 €	0 €	2.945 €	21.437 €	25.241 €
mar-23	655 €	0 €	1.545 €	19.945 €	22.145 €
abr-23	2.017 €	888 €	2.965 €	81.888 €	87.758 €
may-23	1.482 €	46 €	1.062 €	53.062 €	55.652 €
jun-23	3.484 €	48 €	2.343 €	61.381 €	67.255 €
jul-23	3.612 €	189 €	4.624 €	141.161 €	149.586 €
ago-23	9.213 €	288 €	7.744 €	222.296 €	239.542 €
sep-23	0 €	535 €	3.691 €	65.978 €	70.204 €
oct-23	453 €	0 €	4.880 €	73.203 €	78.536 €
nov-23	0 €	0 €	9.149 €	50.393 €	59.542 €
dic-23	4.844 €	0 €	14.346 €	115.723 €	134.913 €
Total 2023	29.400 €	1.993 €	58.299 €	953.557 €	1.043.249 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Quesada

En Quesada, casi la totalidad de los ingresos provienen de la tipología casas. Sus ingresos equivalen a 540.015€ y el total asciende a 559.519€. En agosto, se ingresaron 101.028€ del total, siendo el mes más productivo.

Tabla 23. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Quesada

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	1.351 €	24.069 €	25.420 €
feb-23	0 €	0 €	0 €	30.279 €	30.279 €
mar-23	0 €	0 €	0 €	33.484 €	33.484 €
abr-23	0 €	0 €	2.468 €	43.827 €	46.295 €
may-23	0 €	0 €	2.865 €	49.230 €	52.095 €
jun-23	0 €	0 €	571 €	33.736 €	34.307 €
jul-23	0 €	0 €	2.481 €	60.676 €	63.156 €
ago-23	0 €	0 €	4.760 €	96.268 €	101.028 €
sep-23	0 €	0 €	1.023 €	41.662 €	42.685 €
oct-23	0 €	0 €	1.660 €	39.476 €	41.136 €
nov-23	0 €	0 €	75 €	35.484 €	35.559 €
dic-23	0 €	0 €	2.251 €	51.824 €	54.075 €
Total 2023	0 €	0 €	19.504 €	540.015 €	559.519 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Segura de la Sierra

Es otro mercado que, aunque relevante, sus ingresos son bajos en comparación con los mercados que superan las 30 casas completas ofertadas. Éstos ascienden a 273.063€, siendo agosto (41.385€) y diciembre (36.191€) los meses que más caja hacen.

Tabla 24. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Segura de la Sierra

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	0 €	0 €	7.655 €	9.140 €	16.795 €
feb-23	0 €	0 €	8.908 €	8.341 €	17.248 €
mar-23	0 €	0 €	8.863 €	5.131 €	13.994 €
abr-23	0 €	0 €	12.756 €	17.059 €	29.815 €
may-23	0 €	0 €	9.588 €	9.682 €	19.270 €
jun-23	0 €	0 €	7.324 €	18.846 €	26.170 €
jul-23	0 €	0 €	6.842 €	11.029 €	17.871 €
ago-23	0 €	0 €	14.269 €	27.116 €	41.385 €
sep-23	0 €	0 €	8.134 €	6.210 €	14.344 €
oct-23	0 €	0 €	9.202 €	9.918 €	19.121 €
nov-23	0 €	0 €	8.227 €	12.631 €	20.858 €
dic-23	0 €	0 €	12.694 €	23.497 €	36.191 €
Total 2023	0 €	0 €	114.463 €	158.599 €	273.063 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

Úbeda

Úbeda supera el millón de euros, con un total de 1.262.517€ totales al año. Los apartamentos recaudan 723.322€ anuales, seguidos por las casas (502.155€). En abril, los ingresos directos son de 206.103€, mes seguido por diciembre, con 161.425€. Los alojamientos singulares, en este caso, ingresan 24.437€ al año.

Tabla 25. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en Úbeda

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	1.699 €	0 €	40.096 €	23.434 €	65.229 €
feb-23	1.175 €	0 €	50.648 €	23.722 €	75.544 €
mar-23	1.433 €	746 €	62.190 €	45.886 €	110.255 €
abr-23	3.375 €	2.429 €	115.265 €	85.034 €	206.103 €
may-23	2.456 €	49 €	54.809 €	38.787 €	96.100 €
jun-23	1.769 €	37 €	50.889 €	36.696 €	89.390 €
jul-23	1.033 €	75 €	32.309 €	27.225 €	60.642 €
ago-23	943 €	151 €	42.394 €	33.754 €	77.241 €
sep-23	2.636 €	1.609 €	56.253 €	42.580 €	103.078 €
oct-23	2.332 €	3.911 €	71.354 €	51.707 €	129.303 €
nov-23	1.903 €	1.479 €	51.424 €	33.400 €	88.205 €
dic-23	3.684 €	2.119 €	95.691 €	59.931 €	161.425 €
Total 2023	24.437 €	12.603 €	723.322 €	502.155 €	1.262.517 €

Fuente: Elaboración propia a partir de Airdna.co

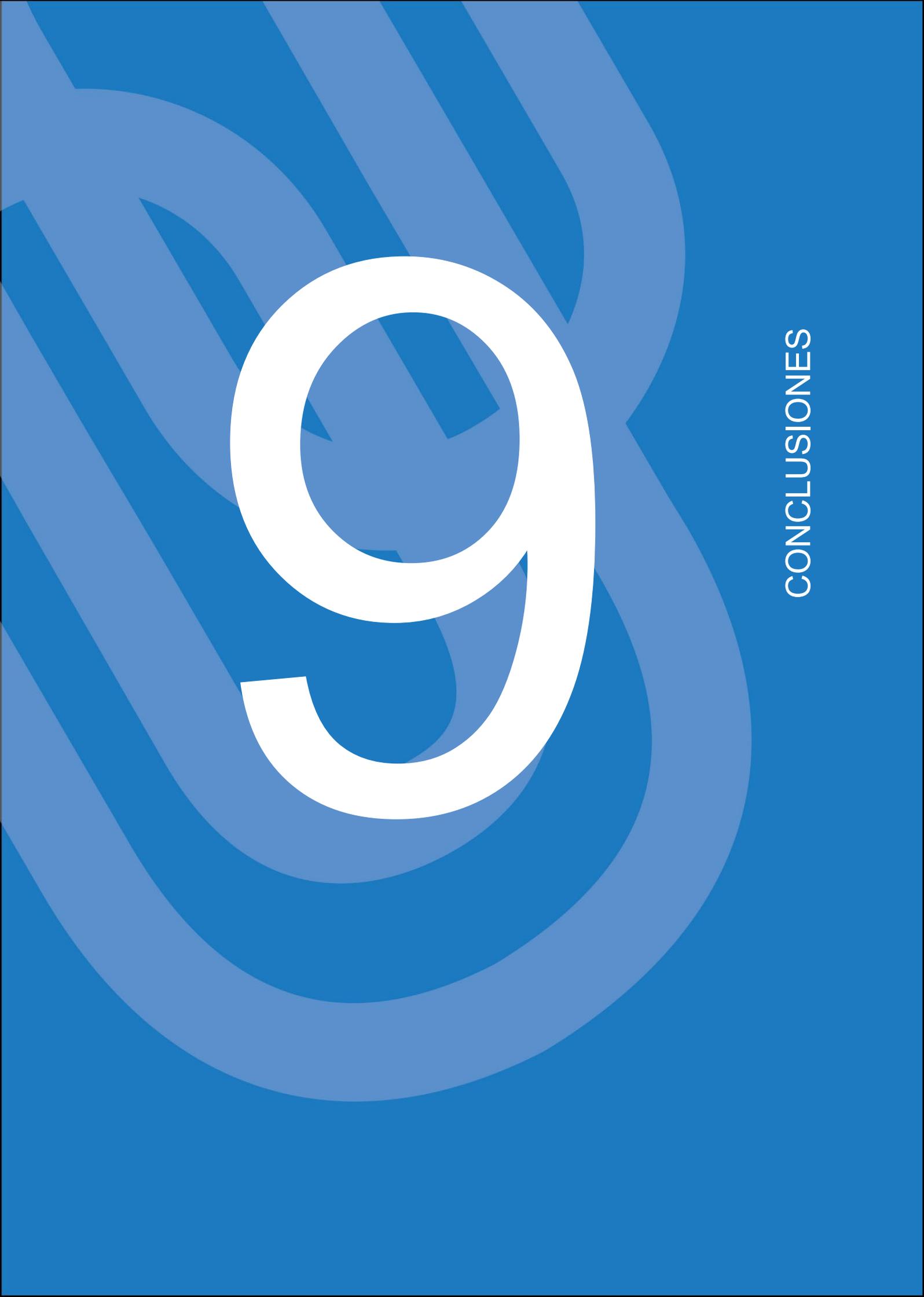
Provincia de Jaén

La última tabla es el resultado de sumar los 23 mercados tenidos en cuenta en la elaboración de este informe. En la provincia de Jaén, los ingresos directos totales, generados por el alquiler de alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en 2023, fueron 12.381.398€. Agosto, con 1.685.276€, diciembre, con 1.446.807€ y abril, con 1.297.642€, se corresponden con los meses en los que más ingresos generan, coincidiendo con los meses ya mencionados en los que el grado de ocupación es superior.

Tabla 26. Ingresos directos de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén

Periodo	Singular	B&B	Apartamento	Casa	Total
ene-23	4.959 €	0 €	237.037 €	376.813 €	618.810 €
feb-23	3.574 €	0 €	279.928 €	364.311 €	647.813 €
mar-23	5.131 €	910 €	321.840 €	407.287 €	735.168 €
abr-23	8.266 €	5.229 €	538.043 €	746.104 €	1.297.642 €
may-23	4.950 €	924 €	333.962 €	518.454 €	858.290 €
jun-23	14.713 €	2.034 €	319.254 €	588.078 €	924.078 €
jul-23	9.364 €	1.071 €	305.695 €	884.469 €	1.200.599 €
ago-23	13.260 €	1.154 €	471.766 €	1.199.096 €	1.685.276 €
sep-23	6.880 €	4.322 €	405.485 €	646.729 €	1.063.416 €
oct-23	5.012 €	4.586 €	462.792 €	614.384 €	1.086.774 €
nov-23	4.271 €	1.953 €	338.807 €	471.694 €	816.725 €
dic-23	19.151 €	3.589 €	563.108 €	860.958 €	1.446.807 €
Total 2023	99.529 €	25.773 €	4.577.719 €	7.678.377 €	12.381.398 €

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. The overall design is clean and modern.

9

CONCLUSIONES

9. Conclusiones

Los alojamientos ofertados en las plataformas de economía colaborativa en la provincia de Jaén siguen aumentando año tras año, con un incremento considerable, sobre todo en los principales mercados analizados en este informe. Sigue siendo la de casas completas la modalidad estrella de la provincia, mientras que las habitaciones privadas han disminuido levemente.

Sin haber sido afectada por la pandemia, como ya se matizó en su momento, la oferta aumenta a nivel provincial y su principal rol es el de suplir la carencia de alojamientos, especialmente en los destinos rurales y de naturaleza. A 31 de diciembre de 2023, se contabilizaban 1.020 casas completas (aumentando en 133) y 86 habitaciones privadas (disminuyendo en 9). Hay que señalar que el aumento es inferior al registrado en 2022. El uso de este tipo de alojamientos es más estable que en años anteriores y, además, el interés por parte de inversores ha hecho que la información disponible sea más fiable, volviendo a publicarse datos de mercados que parten de las cinco unidades de alojamiento. Son ya 11 los mercados que superan las 30 casas completas ofertadas: Alcalá la Real, Andújar, Baeza, Cazorla, la ciudad de Jaén, La Iruela, Linares, Pozo Alcón, Quesada, Segura de la Sierra y Úbeda.

La ocupación es uno de los aspectos que ha de analizarse con precaución en 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. Por tanto, sigue siendo 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 general, la estacionalidad suele ser elevada, siendo julio y agosto los meses con mayor grado de ocupación. Del mismo modo, sigue apareciendo abril, en ocasiones, como uno de los meses con mayor afluencia de huéspedes. Baeza es uno de los destinos urbano-culturales que mayor aumento de su oferta ha experimentado y responde a estos mercados en los que hay un mayor grado de ocupación en abril. Con respecto a los destinos de naturaleza y/o rurales, se ha visto como la oferta en Cazorla y La Iruela se ha empezado a estabilizar.

Siendo novedad los datos relativos a la estancia media en los principales mercados analizados, se ha observado que ésta es más elevada en el mes de agosto, aproximándose a los 4 días de media en algunos destinos. La media provincial para este mes es de 3,60 días. La antelación de las reservas, aunque irregular, sigue mostrando a un viajero organizado que, en muchas ocasiones, realiza su reserva con más de 90 días de antelación si se trata de meses con mayor grado de ocupación.

La tarifa media diaria (ADR) muestra que es más caro alojarse en este tipo de alojamientos durante el segundo semestre, como ya se ha visto en pasados informes. No obstante, esta tendencia está menos marcada. Por regla general, los meses con un ADR más elevado son agosto y diciembre, meses en los que se dan períodos vacacionales más largos.

Los datos de RevPAR, y de nuevo en 2023, apuntan a agosto como el mes más rentable para los propietarios. Hay excepciones como Baeza, la ciudad de Jaén o Úbeda que no siguen esta tendencia, siendo abril el más con un mayor RevPAR. En cualquier caso, enero es el mes menos rentable en casi todos los municipios analizados.

En 2023, los ingresos directos totales de los 23 mercados analizados ascienden a 12.381.398 €. Esos proceden del alquiler de los alojamientos en las plataformas de economía colaborativa e incluyen las tasas establecidas por cada anfitrión y que son destinadas a la limpieza. Cazorla (1.750.528€), la ciudad de Jaén (1.686.051€), Pozo Alcón (1.043.249€) y Úbeda (1.262.517€) son los cuatro mercados que superan el millón de euros anuales por la comercialización de alquileres a corto plazo.

En 2023, el comportamiento de la oferta de este tipo de alojamientos sigue al alza. Aunque han aumentado en menor medida que en 2022, parece que la tendencia va a continuar, especialmente en destinos urbano culturales que aún no han llegado a tocar el techo. Por otro lado, hay que mencionar la aparición de empresas privadas que apuestan por los alojamientos en plataformas de economía colaborativa como inversiones rentables y que pueden permitirse poner en marcha múltiples alojamientos a la vez.

Como cada informe, se hace alusión a la flexibilidad de este tipo de plataformas, que beneficia la comercialización de las viviendas turísticas de alojamiento rural, en especial aquellas cuya actividad es más intermitente. Por otro lado, este tipo de plataformas ayuda a complementar la falta de oferta de alojamientos en determinados puntos de la provincia, lo que ayuda a asegurar que los visitantes tiendan a pernoctar, alargando así sus estancias que, como se ha visto, superan los tres días en meses con mayor grado de ocupación.

Finalmente, es necesario volver a matizar 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. Dada la tendencia al alza que se está presenciando a nivel global, cabe esperar que siga dándose un crecimiento, aunque más pausado, en la provincia, especialmente en los destinos turísticos más consolidados.



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