

El fenómeno Airbnb en València



Càtedra en Economia
Col·laborativa i
Transformació Digital



Universitat de València

El fenómeno Airbnb en València

Resumen ejecutivo



LAS NAVES



2020

--

El·laboració i edició: Andrea Kruithof
*Investigadora de la Càtedra d'Economia Col·laborativa i
Transformació Digital*

Contenidos

- 01** La Cátedra
- 02** Características Generales
- 04** Anfitriones
- 08** Características viviendas
- 10** Distribución territorial
- 13** Impacto



Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital

01



Sobre la Càtedra

La Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital nace con el propósito de estudiar el fenómeno de la economía colaborativa y de las plataformas digitales desde una perspectiva multidisciplinar, aunando análisis económico, sociológico y jurídico.

Nuestro trabajo se centra en el estudio de actores, instituciones y prácticas económicas y sociales que forman parte de e interactúan con dicho fenómeno, principalmente en los siguientes sectores:

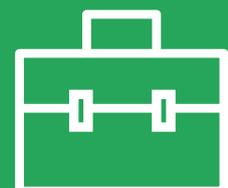
Movilidad



Vivienda



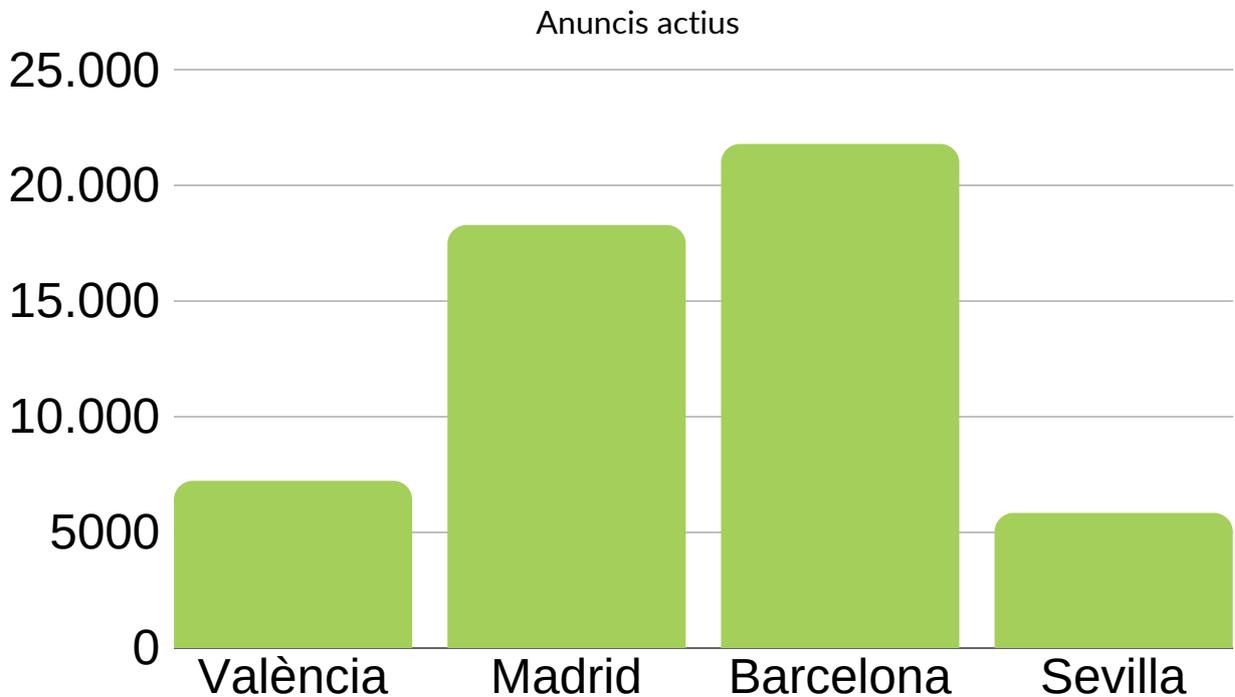
Trabajo



Características generales

02

El fenómeno Airbnb en números



27.490 plazas

12.884 habitaciones

17.938 camas

EN UN AÑO

1.230.824
PERNOCTACIONES

En València existen 7.203 anuncios de hospedajes activos en Airbnb, lo que la sitúa en el tercer lugar de ciudades con más presencia en esta plataforma.

Se trata de 27.490 plazas, 12.884 habitaciones y 17.938 camas. Ello añade 1.230.824 pernoctaciones turísticas más al año.

Características generales

03

El fenómeno Airbnb en números



68,3% de los anuncios son de alojamientos enteros, frente al 31.2% que son habitaciones

4.920 viviendas vacacionales que se anuncian, de media, 167 días al año.

El mercado de Airbnb en València está dominado por el alquiler de alojamientos enteros: 68.3% del total, lo que supone 4.929 viviendas vacacionales disponibles. El alquiler de habitaciones privadas representa un 31.2%

El porcentaje es todavía mayor si nos fijamos en las plazas ofertadas: los alojamientos enteros representan un **84% del total.**



98,68 % son estancias de menos de 30 días.

Características generales

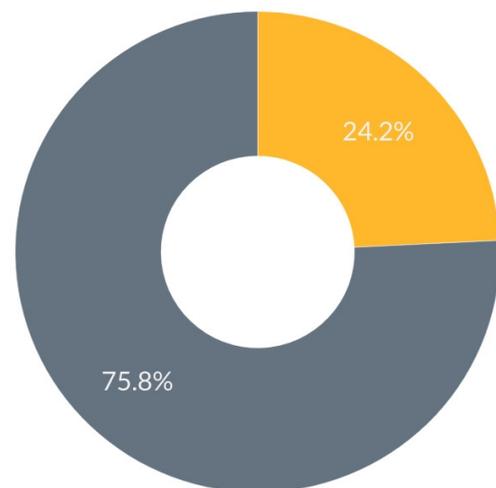
El fenómeno Airbnb en números



5458 anuncios, el 75.77% del total, son anuncios **comerciales**

Los anuncios comerciales son *'viviendas y habitaciones que se alquilan en Airbnb a lo largo de todo el año y su única función es ser alquiladas en Airbnb todo lo posible'*.

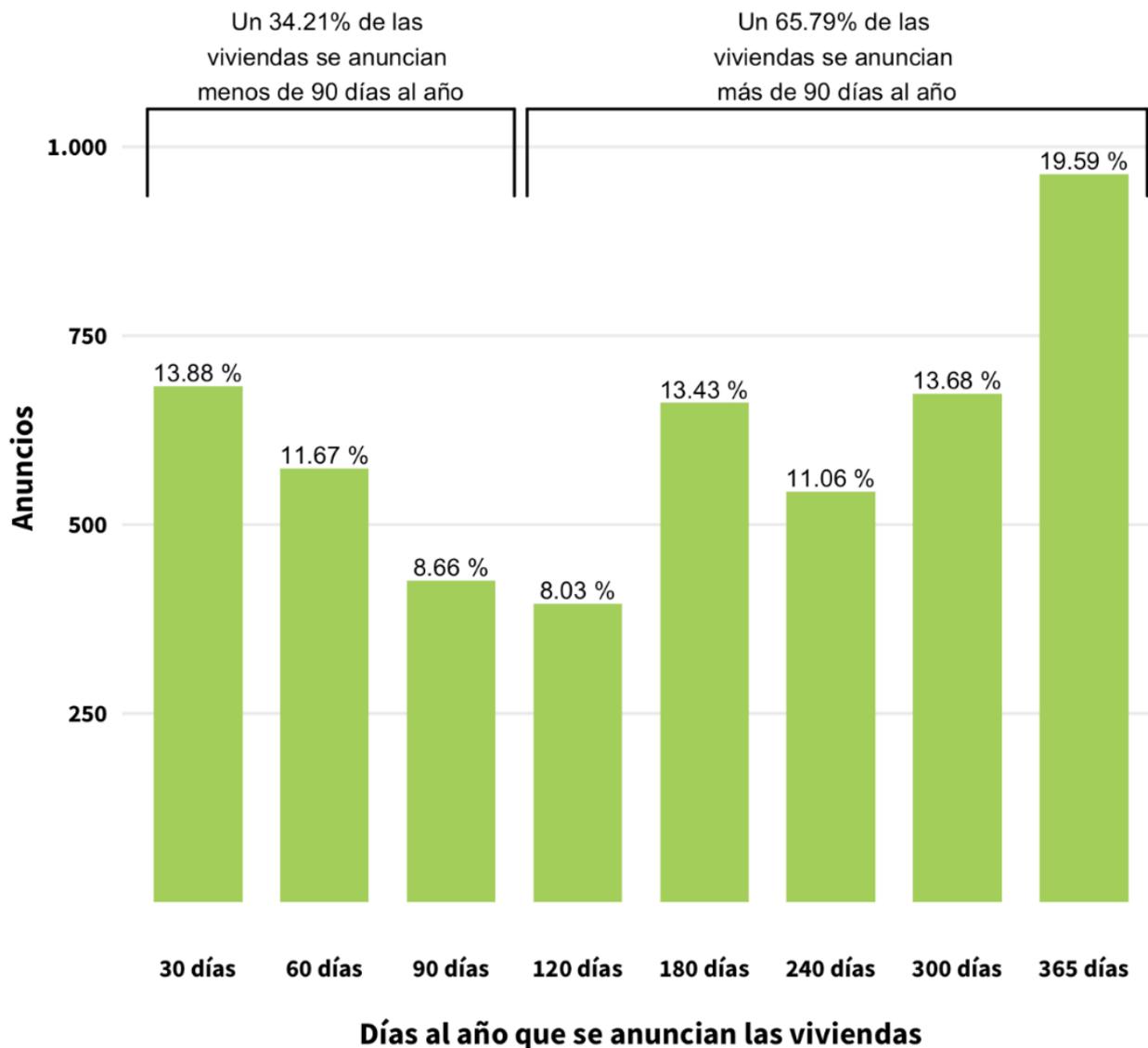
Nº de anuncios
%



● Economía colaborativa 24.2% ● Anuncios comerciales 75.8%

Características generales

El fenómeno Airbnb en números



66%

de los alojamientos se anuncian más de 90 días al año



Anfitriones profesionalizados

71,91%

de los anfitriones tienen un solo anuncio en Airbnb.



El 28,09% restante controla el 58,54% de los anuncios.

Los anfitriones profesionales acumulan de media 3,57 anuncios



de los anfitriones tienen **seis o más anuncios**, e ingresan casi un tercio del total de los ingresos en la ciudad.



El número de anuncios que controla cada usuario es un indicador de la profesionalización del fenómeno

Los anfitriones no comparten sus casas

El modelo Airbnb valenciano cumple dos supuestos:

- 1) Las personas alquilan su residencia habitual mientras no la utilizan
- 2) los propietarios de vivienda alquilan viviendas en las que no residen.

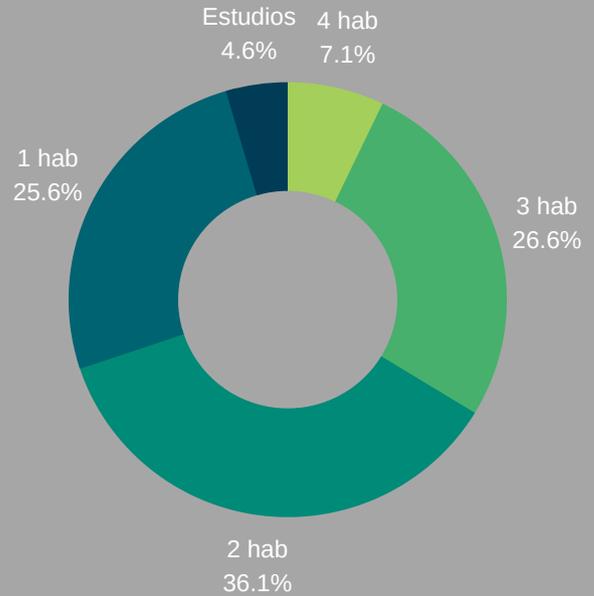
A map of Valencia, Spain, showing a high density of dark dots representing Airbnb listings. The map includes labels for various neighborhoods like Alboraya, Malilla, and Nazaret, and roads like CV-311 and V-21.

¿Es Airbnb un modelo colaborativo?

Características de las viviendas

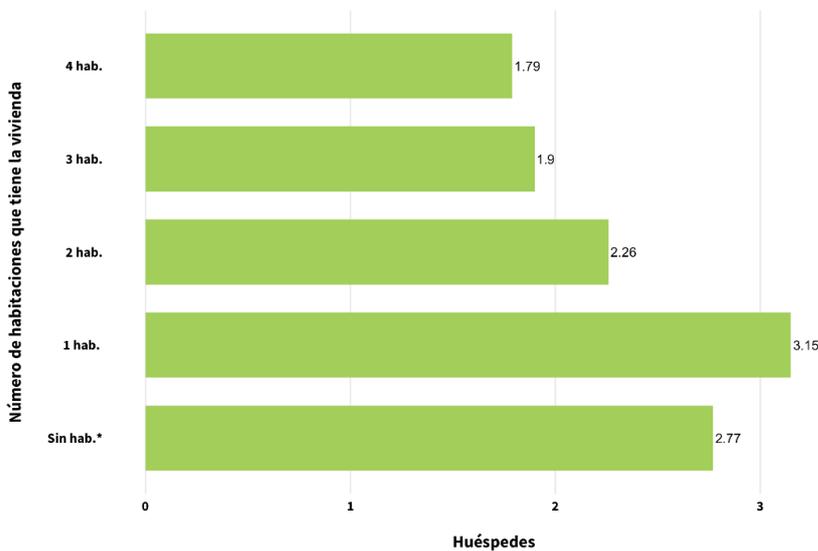
Número de habitaciones

En Airbnb se alquilan principalmente viviendas con una, dos y tres habitaciones. El alquiler de estudios (sin habitaciones) y de viviendas de cuatro habitaciones también es significativo.



¿Cuántas personas se alojan por vivienda?

Sobrecarga según nº de habitaciones



La sobrecarga de las viviendas se refiere al número de plazas que se ofertan en Airbnb respecto al número de habitaciones existentes en cada vivienda

En Airbnb, la sobrecarga es mayor en las viviendas de menor tamaño, y está muy relacionada con el alquiler turístico profesionalizado. Ello se debe a que se trata de las viviendas más rentables económicamente.

Precios de los alojamientos



Los precios de los alojamientos de Airbnb en València varían según el distrito y el tipo de alojamiento.

Precio/noche alojamientos enteros

Poblats del Nord es el distrito con los precios/noche más altos (88,56€/Noche), mientras que Benicalap tiene las estancias más baratas (54,52€/noche). La mediana de precios está en torno a los 76€ la noche en Camins al Grau, Algirós y Extramurs.

Precio/noche alquiler habitaciones

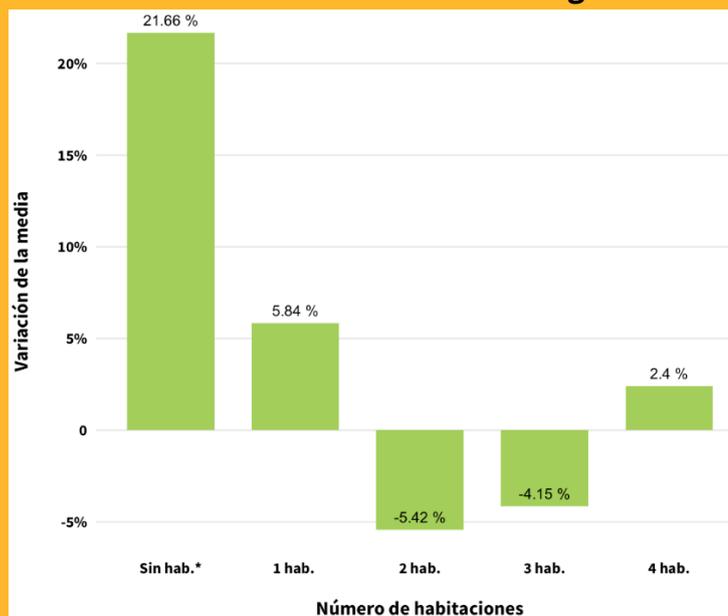
Los precios de habitaciones y viviendas turísticas no están relacionados. El alquiler de habitaciones es considerablemente más barato que el de alojamientos enteros, y los precios son más homogéneos entre distritos. El distrito con precios superiores es Poblats del Sud (58,86€) frente a los 23,50€ de Poblats de l'Oest.

Rendimiento según tipo de vivienda



Las viviendas que más ingresos relativos generan son las viviendas con menos habitaciones. Es en esta tipología en la que se especializan los anunciantes profesionales

Distribución de los anuncios de multigestores

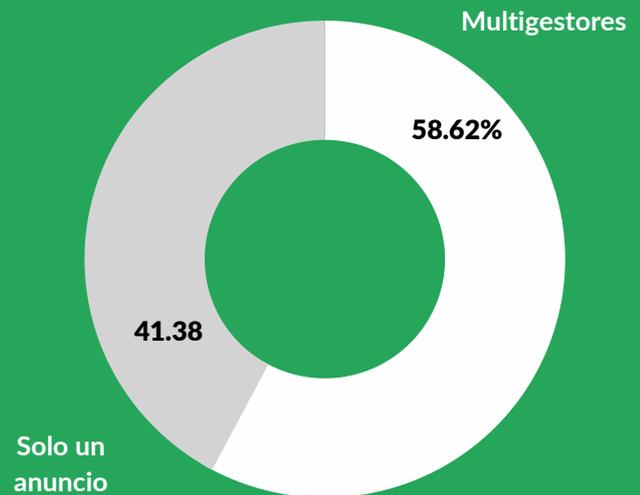


HABITACIONES	Nº HUÉSPEDES	PRECIO ANUNCIO	PRECIO POR HUÉSPED	PRECIO POR HABITACIÓN
0	2.77	59.70	28.82	59.70
1	3.15	65.22	23.10	65.22
2	4.52	77.55	17.74	38.78
3	5.69	85.55	15.36	28.52
4	7,15	110.74	15.49	27.69

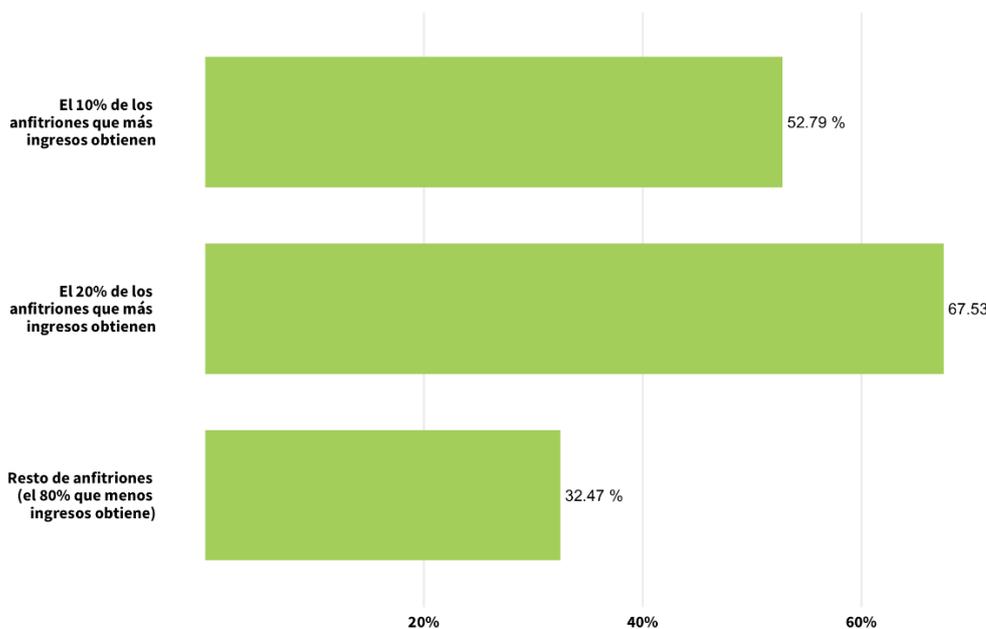
Concentración de los beneficios

En València, los ingresos dependen principalmente del número de anuncios que tienen los anfitriones. Esto se debe a que se trata de un modelo muy profesionalizado, que produce una fuerte concentración de los beneficios

Distribución de los ingresos



¿Quién acumula los ingresos?



El 20% de quien más beneficios obtiene concentra el 68% de ingresos de la ciudad

89.56% del total de ingresos, 63.069.112€, provienen de anuncios comerciales



Rendimiento de las viviendas

El rendimiento de alquilar una vivienda en Airbnb es entre un 100% y 200% superior que alquilar esa misma vivienda en el mercado residencial.

**500-1.200 € de
ingresos más al
mes**

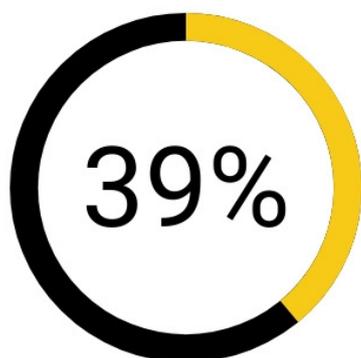
El aprovechamiento turístico de una vivienda genera entre 500 euros y 1.200 euros más de ingresos al mes que alquilar esa misma propiedad para su uso residencial.

Benimaclet y Algiròs: los barrios más rentables pero no los más explotados

Airbnb apenas se ha desarrollado en los distritos más rentables: Benimaclet y Algiròs. Así, el fenómeno se ha expandido no en relación a la diferencia de renta -entre alquiler residencial y turístico-, sino según la rentabilidad absoluta: la capacidad que tiene para generar rentas inmobiliarias

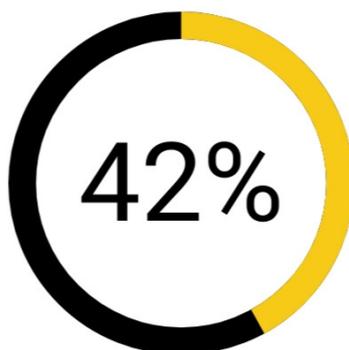
Ciutat Vella y Poblats Marítims, principal mercado Airbnb

València presenta una distribución territorial muy desigual: Los principales distritos turísticos de la ciudad son también el principal foco de atención de las viviendas turísticas. Este esquema se reproduce tanto en precios, como en % de anuncios o de plazas.



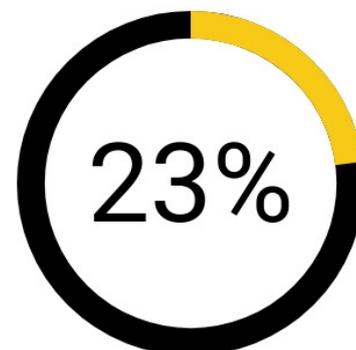
% Anuncios

Con un total de 1.551 anuncios, Ciutat Vella acumula el 21,53%. Le sigue Poblats Marítims con 1.233 (17,12%)



% Plazas

Ciutat Vella y Poblats Marítims también concentran el mayor número de plazas: 6.165 y 5.356, respectivamente



% Turistas

El nº de plazas ofrecidas representa el 22,77% de la población residente en Ciutat Vella. En Poblats Marítims, supone el 9,59%

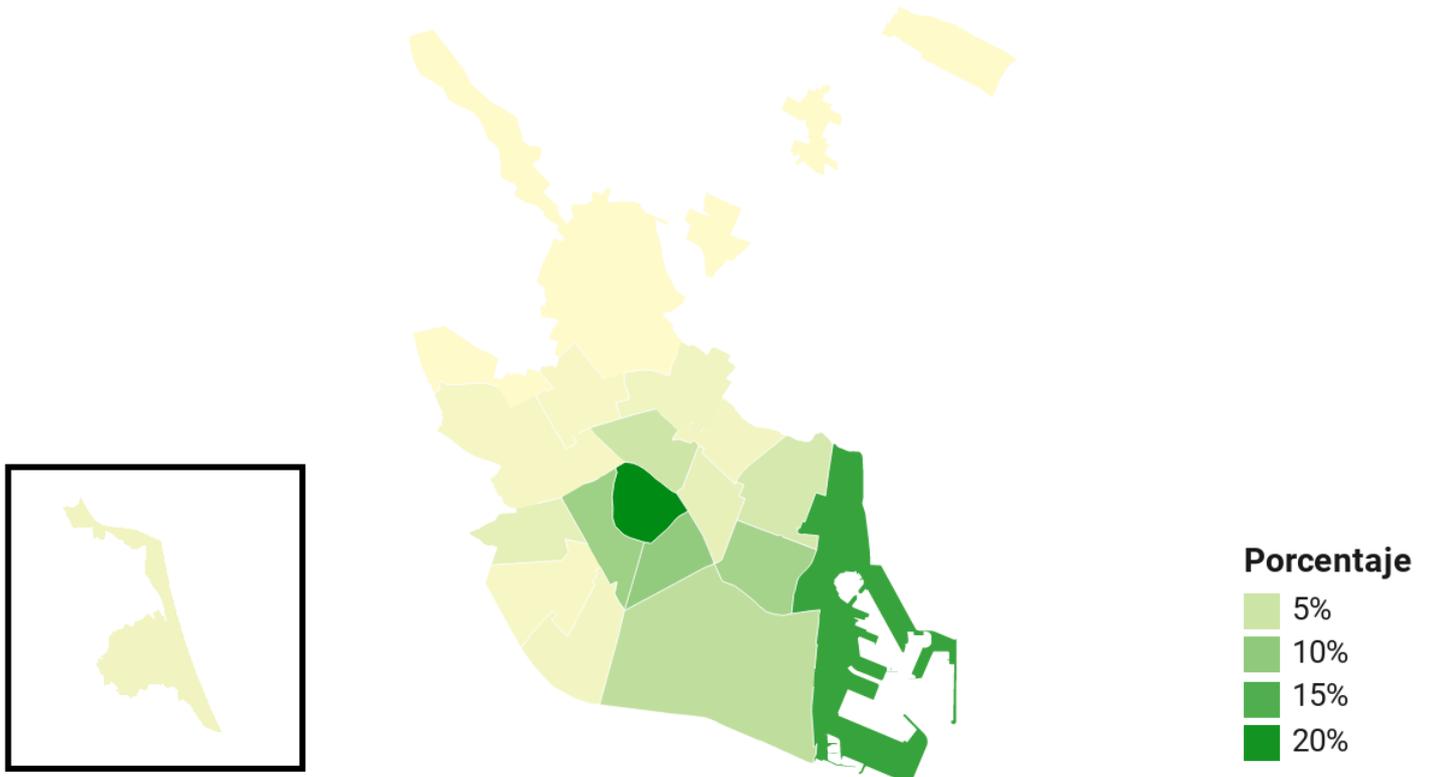
En Airbnb

2.279

VIVIENDAS SE
OFRECEN EN 2
DISTRITO

Ciutat Vella es el distrito con mayor número de anuncios de viviendas, con 1.285 anuncios que representan el 26,12% de la oferta de la ciudad

Distribución de las viviendas turísticas por distritos

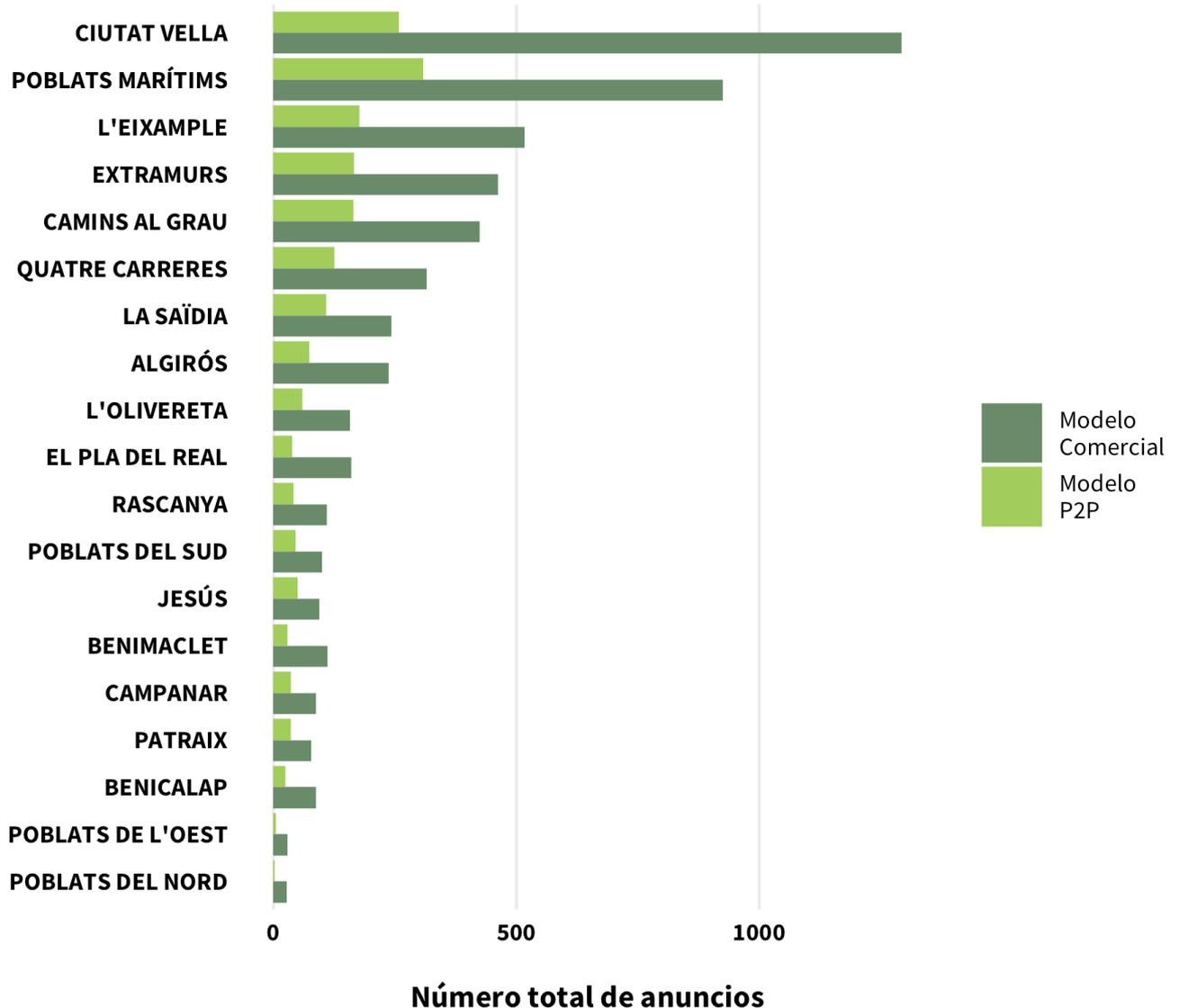


Profesionalización

A mayor profesionalización, mayor es la probabilidad de que los anuncios se concentren en Ciutat Vella o Poblats Marítims.

42,26%
de los anunciantes con más de un anuncio se ubican en estos distritos

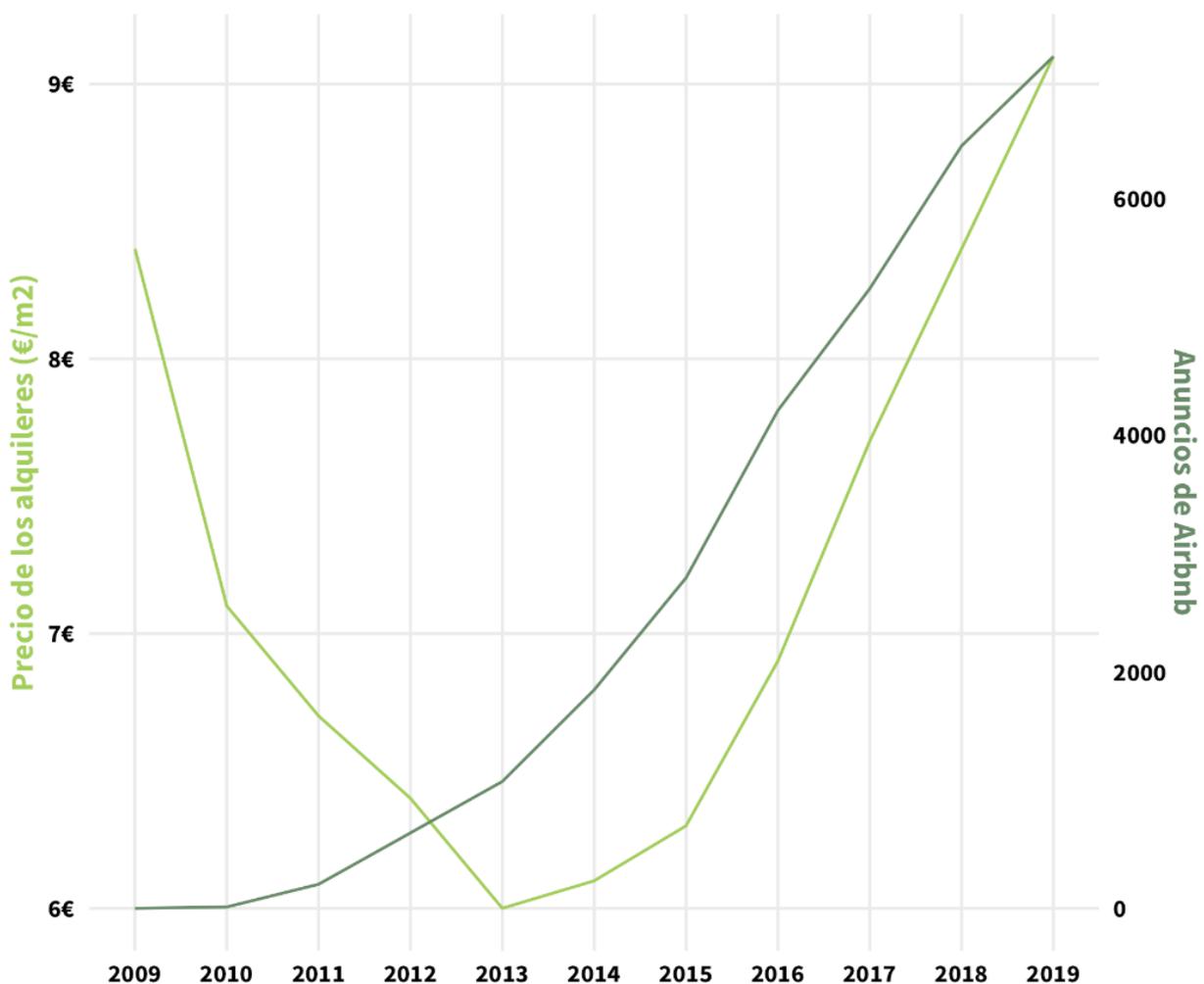
Distribución territorial de los anuncios colaborativos y comerciales



Precio de alquiler/compra

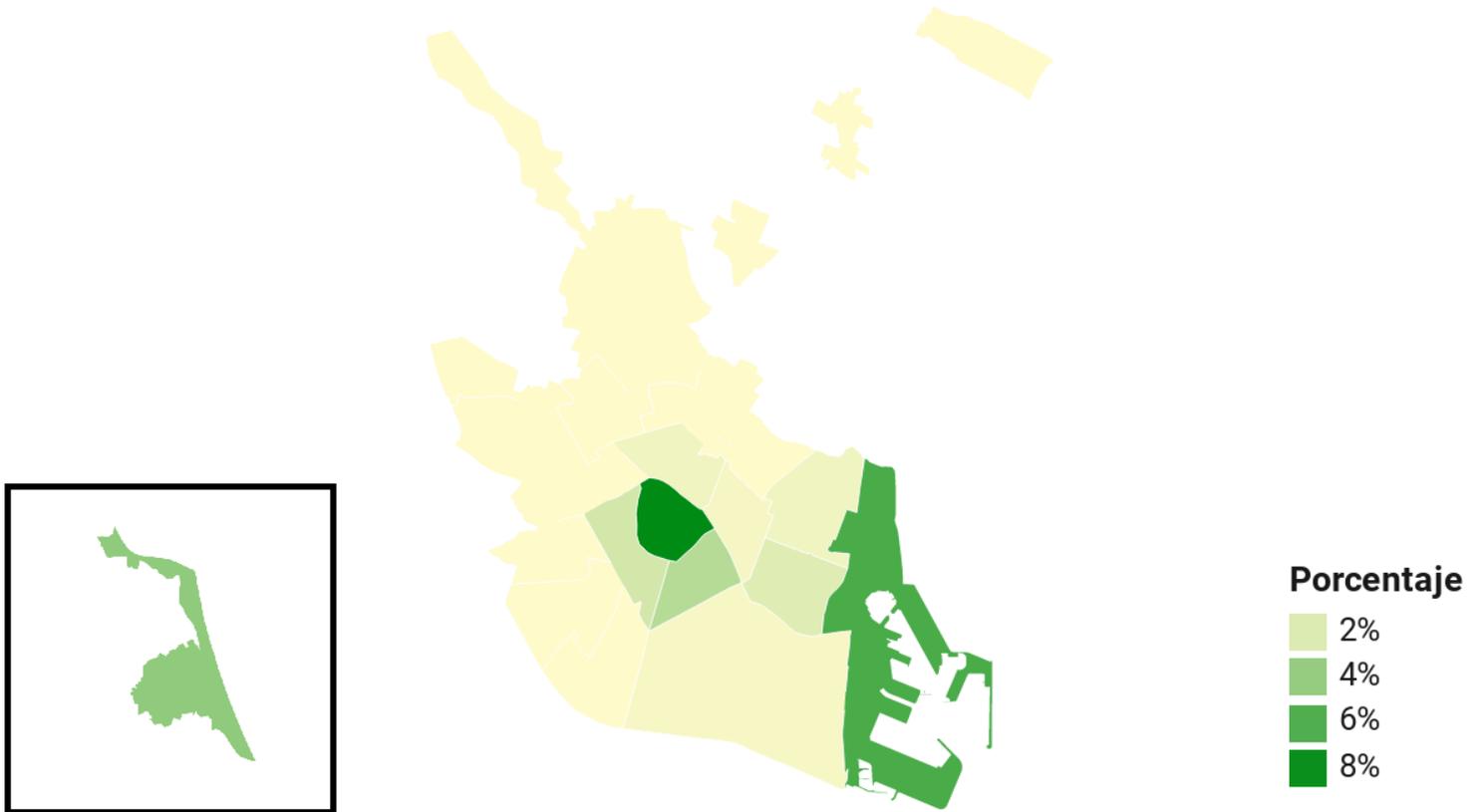
La expansión de Airbnb en València (nº de anuncios) y la subida de los precios de alquiler muestran una fuerte correlación. Esta también existe respecto a la compraventa, pero de manera menos pronunciada

Evolución de los precios de alquiler y del fenómeno Airbnb



Parque de vivienda

Anuncios en relación al parque de vivienda



Los anuncios de Airbnb en València representan un 1,72% del total de viviendas de la ciudad. En distritos como Ciutat Vella y Poblats Marítims la cifra asciende a un 8,28% y un 6,17% respectivamente.

2.714

viviendas podrían haber sido extraídas del mercado de alquiler para convertirse en viviendas turísticas

En la mayoría de distritos, la presencia de Airbnb es residual. En cambio, en Poblats Marítims y Ciutat Vella representan entre el 10 y 12% de primeras residencias.

En los distritos donde los alquileres son más elevados, mayor es la tendencia a que haya anuncios de alojamientos de Airbnb.



905

Ciutat Vella es el distrito donde más inmuebles se habrían convertido en viviendas turísticas, 905 viviendas, seguido de Poblats Marítims, con 510 viviendas. En la mayoría de distritos, este proceso es poco representativo y en algunos otros, como Poblats del Nord y Poblats de l'Oest, insignificante