

El fenomen Airbnb a València



Càtedra en Economia
Col·laborativa i
Transformació Digital



Universitat de València

El fenomen Airbnb a València

Resum executiu



LAS NAVES



Càtedra de Economia Col·laborativa

2020

El·laboració i edició: Andrea Kruithof
(Investigadora de l'equip de la Càtedra d'Economia Col·laborativa)

Continguts

- 01** La Càtedra
- 02** Característiques
Generals
- 04** Amfitrions
- 08** Característiques
habitatges
- 10** Distribució
territorial
- 13** Impacte



Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital

01



Sobre la Càtedra

La Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital naix amb el propòsit d'**estudiar el fenomen de l'economia col·laborativa i de les plataformes digitals des d'una perspectiva multidisciplinar**, que uneix anàlisi econòmica, sociològica i jurídica.

El nostre treball se centra en l'estudi d'actors, institucions i pràctiques econòmiques i socials que formen part de i interactuen amb dit fenomen, principalment en els següents sectors:

Mobilitat



Habitatge



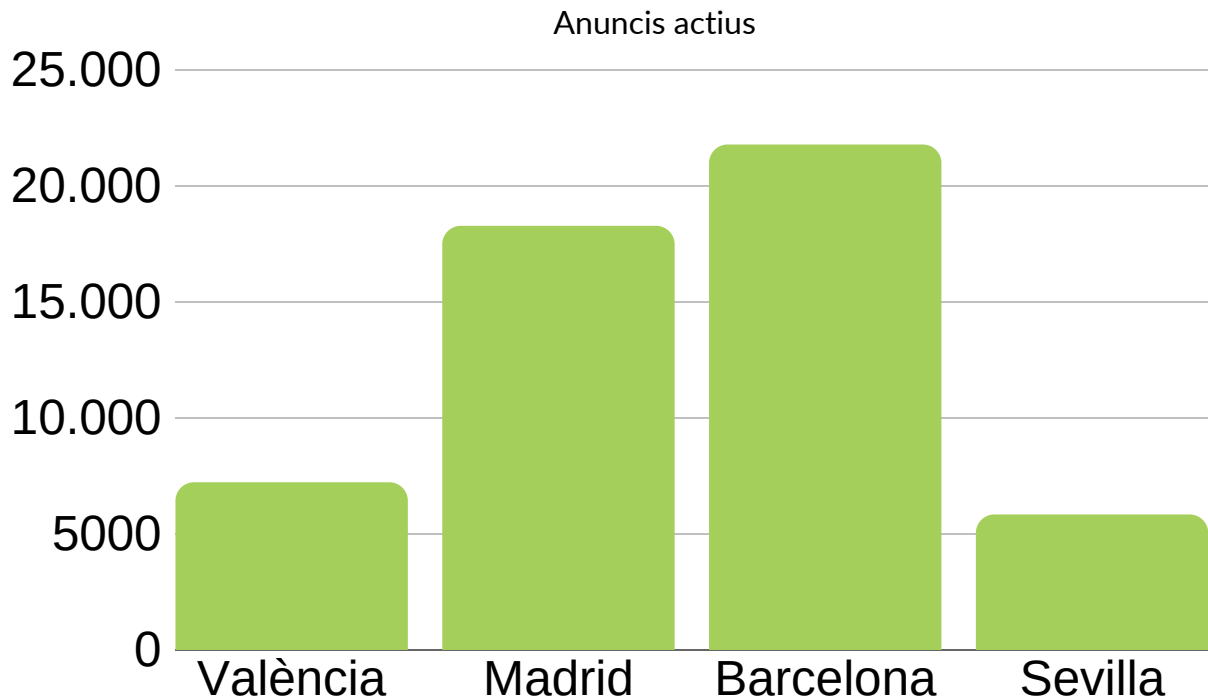
Treball



Característiques generals

02

El fenomen Airbnb en números



27.490 places

12.884 habitacions

17.938 llits

EN UN ANY

1.230.824
PERNOCTACIONS

A València existeixen 7.203 anuncis d'hospedatge actius en Airbnb, la qual cosa la situa en el tercer lloc de ciutats amb més presència en esta plataforma.

Es tracta de 27.490 places: 12.884 habitacions i 17.938 llits. Això afegeix 1.230.824 pernoctacions turístiques més a l'any.

Característiques generals

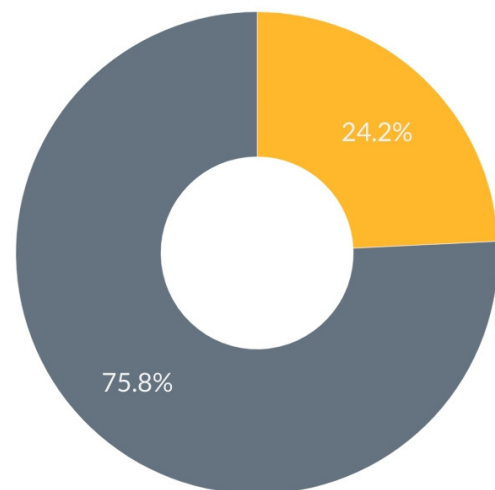
El fenomen Airbnb en números



5458 anuncis, el 75.77% del total, son anuncis
comercials

Els anuncis
comercials son
*'habitatges i
habitacions que es
lloguen en Airbnb al
llarg de tot l'any i la
seua única funció és
ser llogades en
Airbnb tot el
possible'*.

Nº de anuncis
%



● Economía colaborativa 24.2% ● Anuncios comerciales 75.8%

Característiques generals

03

El fenomen Airbnb en números



68,3% dels anuncis son d'allotjaments sencers, front al 31.2% que son habitacions

4.920 habitatges vacacionals que s'anuncien, de mitjana, 167 dies a l'any.

El mercat d'Airbnb a València està dominat pel lloguer d'allotjaments sencers: 68.3% del total, cosa que suposa 4.929 habitatges vacacionals disponibles. El lloguer d'habitacions privades representa un 31.2%

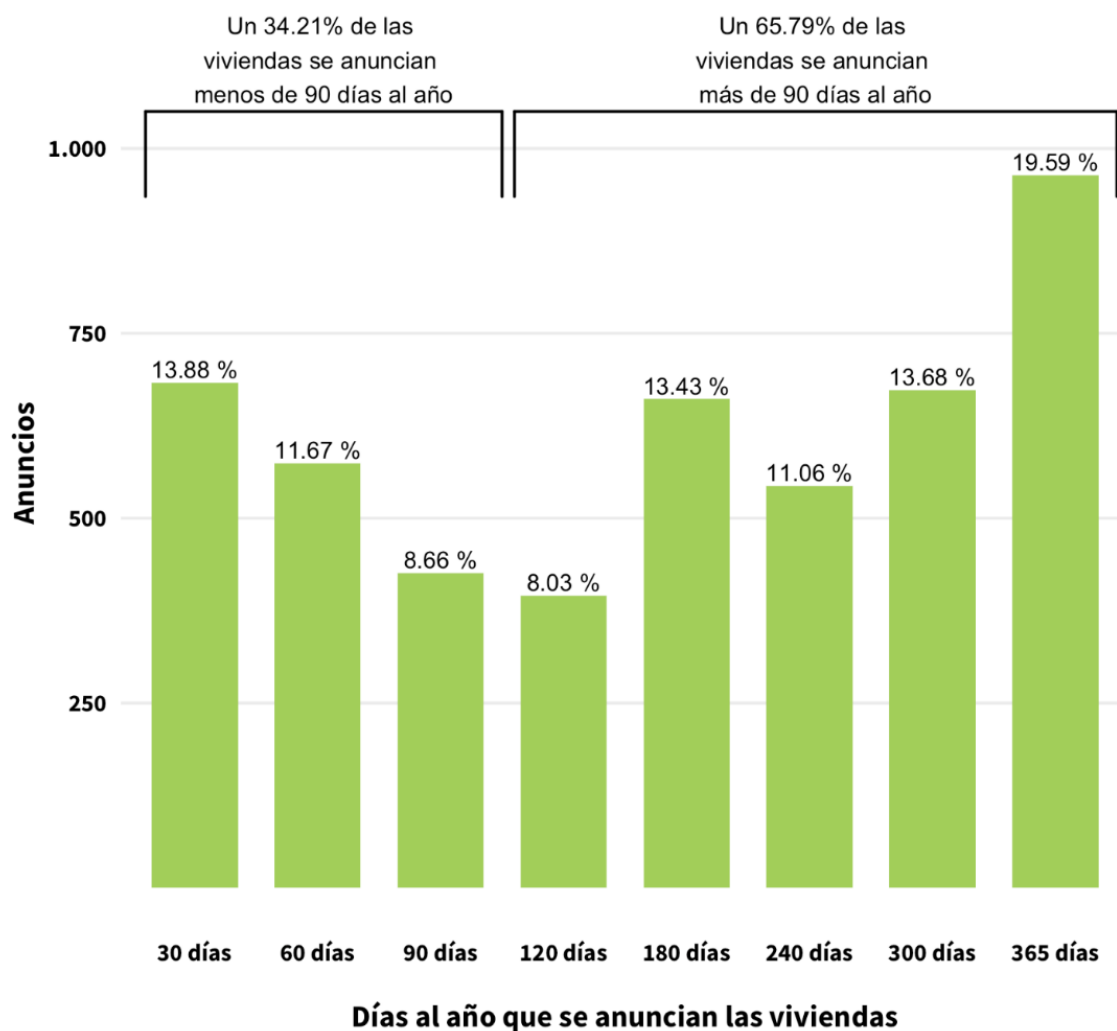
El percentatge és encara major si ens fixem en les places ofertades: els allotjaments complets representen un 84% del total.



98,68 % son estades de menys de 30 dies.

Características generals

El fenomen Airbnb en números



66%

dels allotjaments
s'anuncien més de
90 dies a l'any



Amfitrions professionalitzats

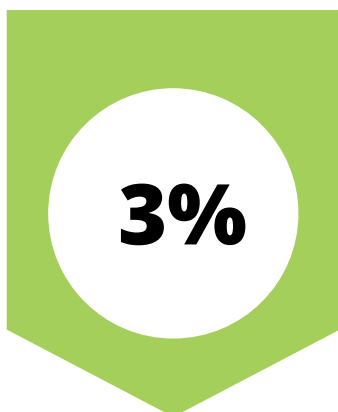
71,91%

dels amfitrions tenen un sol
anunci en Airbnb.



El 28,09% restant
controla el 58,54%
dels anuncis.

Els amfitrions
professionals
acumulen de mitjana
3,57 anuncis



dels amfitrions tenen **sis
o més anuncis**, i
ingressen quasi un terç
del total dels ingressos en
la ciutat.



El número d'anuncis que controla cada usuari és un indicador de la professionalització del fenomen



¿És Airbnb un model col·laboratiu?

Els amfitrions no comparteixen les seues cases

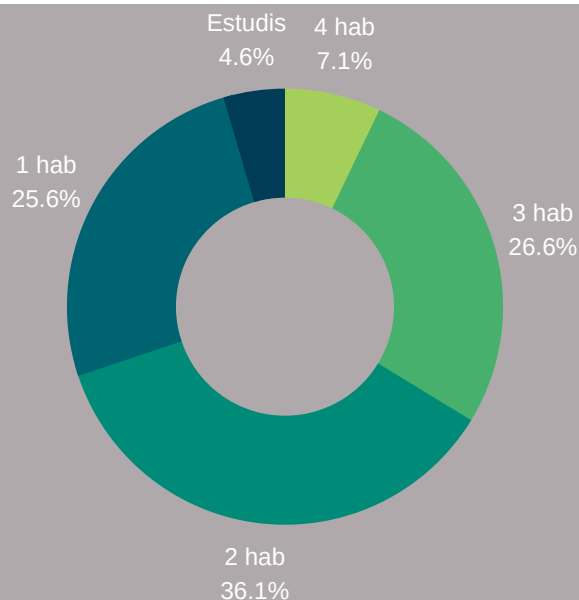
El model Airbnb valencià compleix dos suposats:

- 1) Les persones lloguen la seua residència habitual mentre no la utilitzen
- 2) Els propietaris d'habitatge lloguen habitatges en els que no resideixen

Característiques dels habitatges

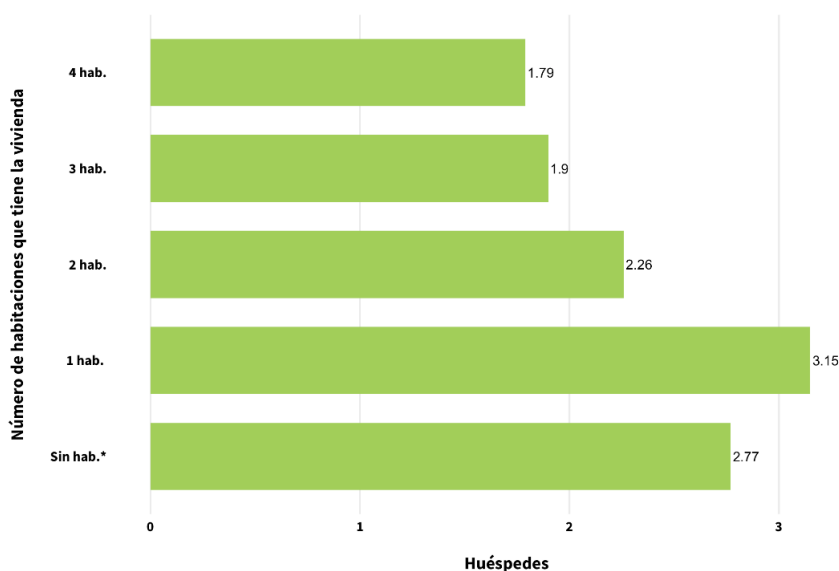
Número d'habitacions

En Airbnb es lloguen principalment habitatges amb una, dos i tres habitacions. El lloguer d'estudis (sense habitacions) i d'habitatges de quatre habitacions també és significatiu.



Quantes persones s'allotgen per habitatge?

Sobrecàrrega segons nº d'habitacions



La sobrecàrrega dels habitatges fa referència al número de places que s'ofereixen en Airbnb respecte al número d'habitacions existents en cada habitatge

En Airbnb, la sobrecàrrega és major en els habitatges de menor grandària, i està molt relacionada amb el lloguer turístic professionalitzat. Això es deu a tractar-se dels habitatges més rendibles econòmicament.



Els preus dels allotjaments d'Airbnb en València varien segons el districte i el tipus d'allotjament.

Preu/nit allotjaments complets

Poblats del Nord és el districte amb els preus/nit més alts (88,56€/nit), mentre que Benicalap té les estades més barates (54,52€/nit). La mitjana de preus està al voltant dels 76€ la nit en Camins al Grau, Algirós i Extramurs.

Preu/nit lloguer habitacions

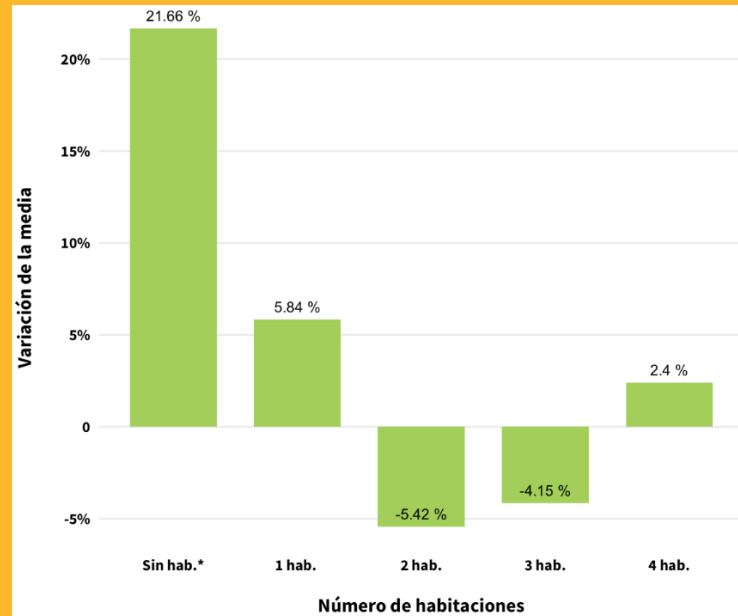
Els preus d'habitacions i habitatges turístics no estan relacionats. El lloguer d'habitacions és considerablement més barat que el d'allotjaments complets, i els preus són més homogenis entre districtes. El districte amb preus superiors és Poblats del Sud (58,86€) front als 23,50€ de Poblats de l'Oest.

Rendiment segons tipus d'habitatge



Els habitatges que més ingressos relatius generen son els habitatges amb menys habitacions. És en esta tipologia en la que s'especialitzen els anunciants professionals

Distribució dels anuncis de multigestors

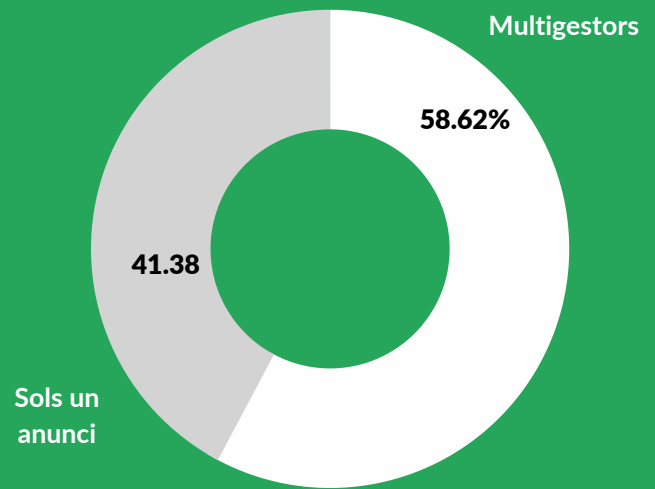


HABITACIONES	Nº D'HOSTES	PREU DE L'ANUNCI	PREU PER HOSTE	PREU PER HABITACIÓ
0	2.77	59.70	28.82	59.70
1	3.15	65.22	23.10	65.22
2	4.52	77.55	17.74	38.78
3	5.69	85.55	15.36	28.52
4	7,15	110.74	15.49	27.69

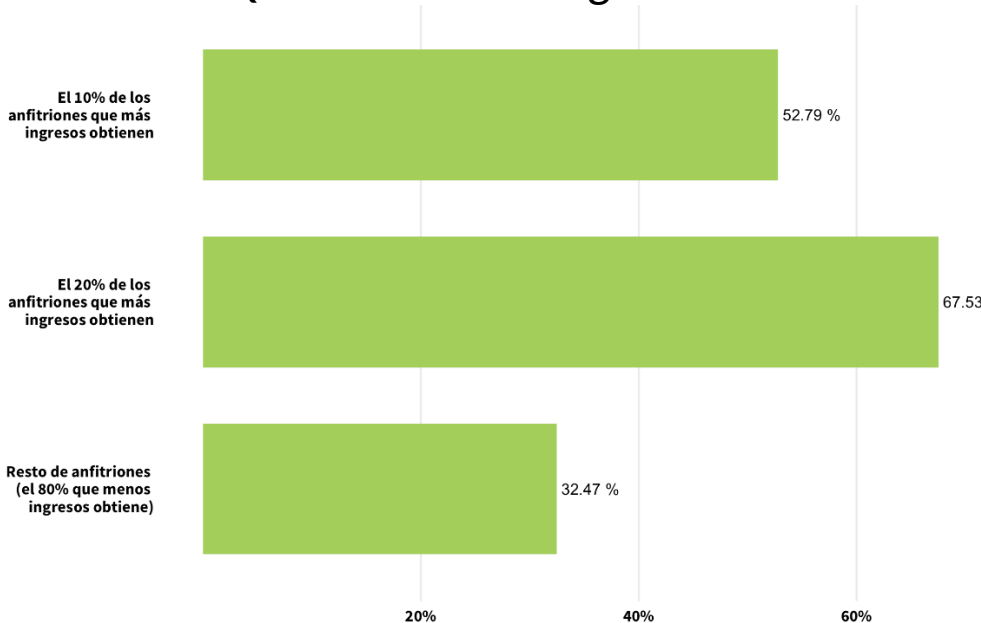
Concentració dels beneficis

A València, els ingressos depenen principalment del número d'anuncis que tenen els amfitrions. Això es deu a què es tracta d'un model molt professionalitzat, que produeix una forta concentració dels beneficis

Distribució dels ingressos



Qui acumula els ingressos?



El 20% de qui més beneficis obté concentra el 68% d'ingressos de la ciutat

89.56%

del total d'ingressos, 63.069.112€, provenen d'anuncis comercials



Rendiment dels habitatges

El rendiment de llogar un habitatge en Airbnb és entre un 100% i 200% superior a llogar eixe mateix habitatge en el mercat residencial.

**500-1.200 €
d'ingressos més al
mes**

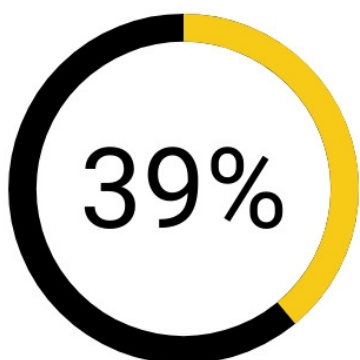
L'aprofitament turístic d'un habitatge genera entre 500 euros i 1.200 euros més d'ingressos al mes que llogar eixa mateixa propietat per al seu ús residencial.

Benimaclet i Algiròs: els barris més rendibles però no els més explotats

Airbnb a penes s'ha desenvolupat en els districtes més rendibles: Benimaclet i Algiròs. Així, el fenomen s'ha expandit no en relació a la diferència de renda -entre lloguer residencial i turístic-, sinó segons la rendibilitat absoluta: la capacitat que té per a generar rendes immobiliàries

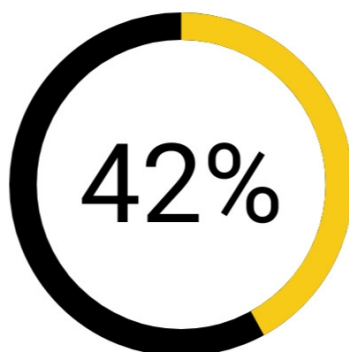
Ciutat Vella i Poblat Marítims, principal mercat Airbnb

València presenta una distribució territorial molt desigual: Els principals districtes turístics de la ciutat són també el principal focus d'atenció dels habitatges turístics. Este esquema es reproduueix tant en preus, com en % d'anuncis o de places.



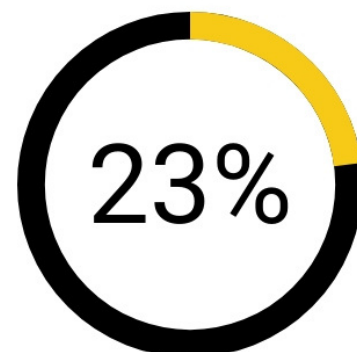
% Anuncis

Amb un total de 1.551 anuncis, Ciutat Vella acumula el 21,53%. Li segueix Poblat Marítims amb 1.233 (17,12%)



% Places

Ciutat Vella i Poblat Marítims també concentra el major número de places: 6.165 i 5.356, respectivament



% Turistes

El nº de places oferides representa el 22,77% de la població resident en Ciutat Vella. En Poblat Marítims, suposa el 9,59%

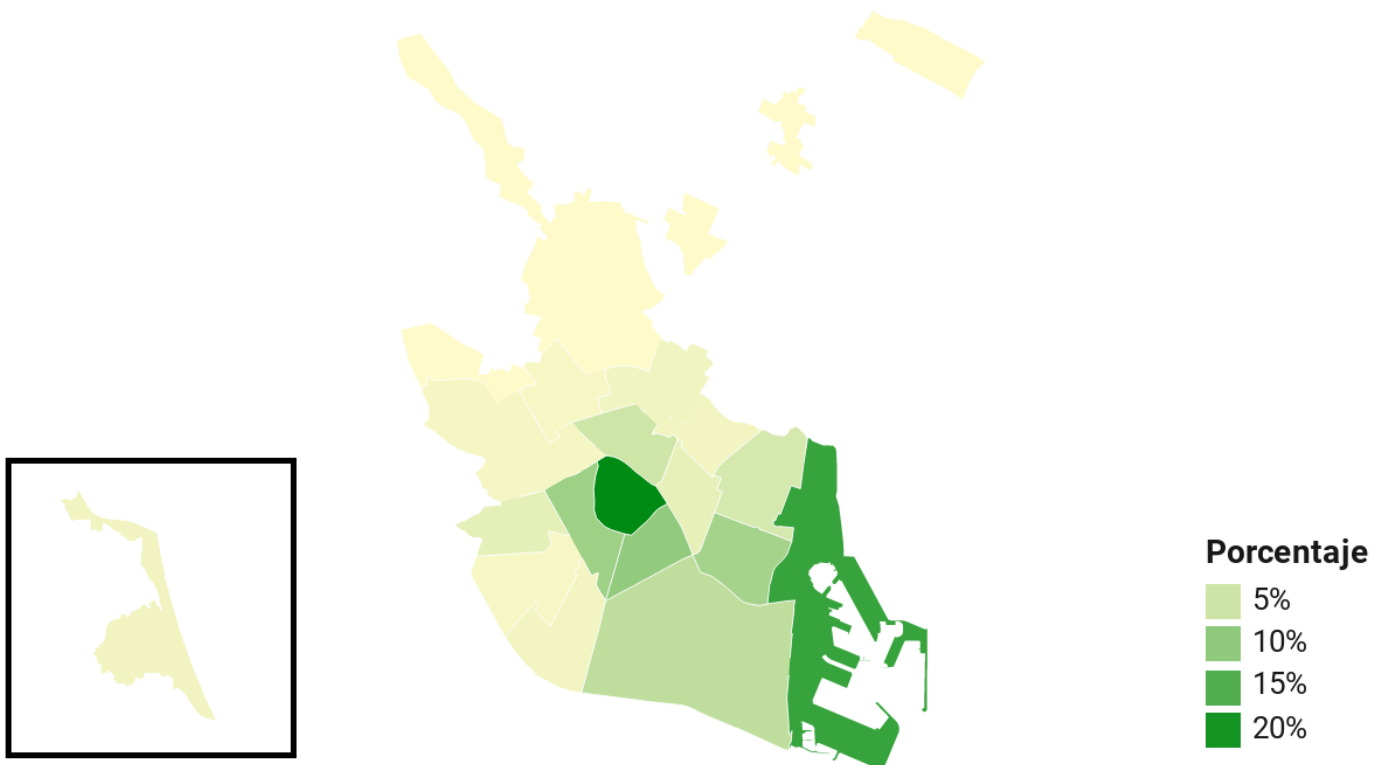
A Airbnb

2.279

APARTAMENTS
COMPLETS
S'OFEREIXEN EN 2
DISTRICTES

Ciutat Vella és el districte amb major número d'anuncis d'habitatges, amb 1.285 anuncis que representen el 26,12% de l'oferta de la ciutat

Distribució dels apartaments complets per districtes

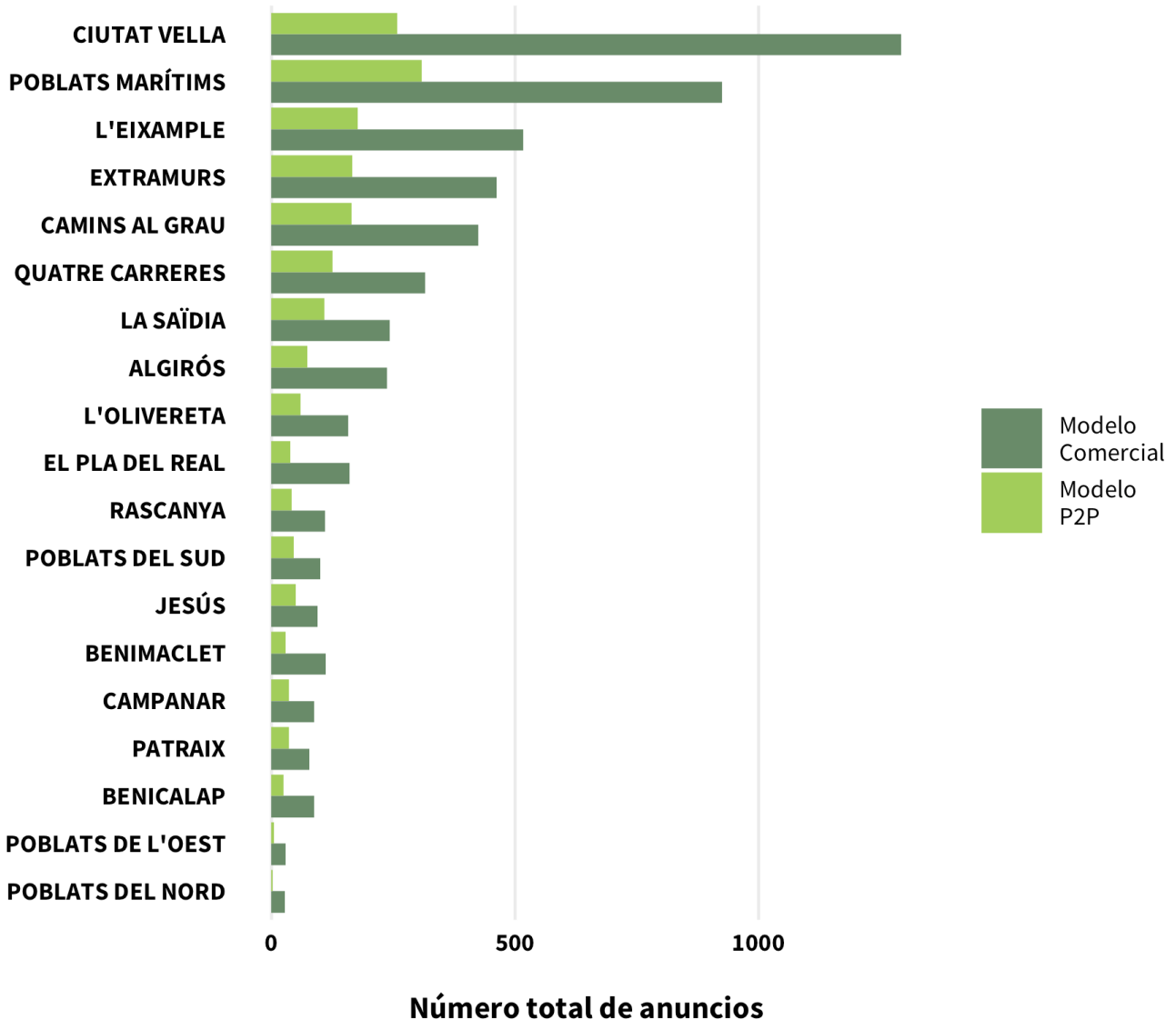


Professionalització

A major professionalització, major és la probabilitat que els anuncis es concentren en Ciutat Vella o Poblat Marítims.

42,26%
dels anunciants amb més d'un anunci s'ubiquen en estos districtes

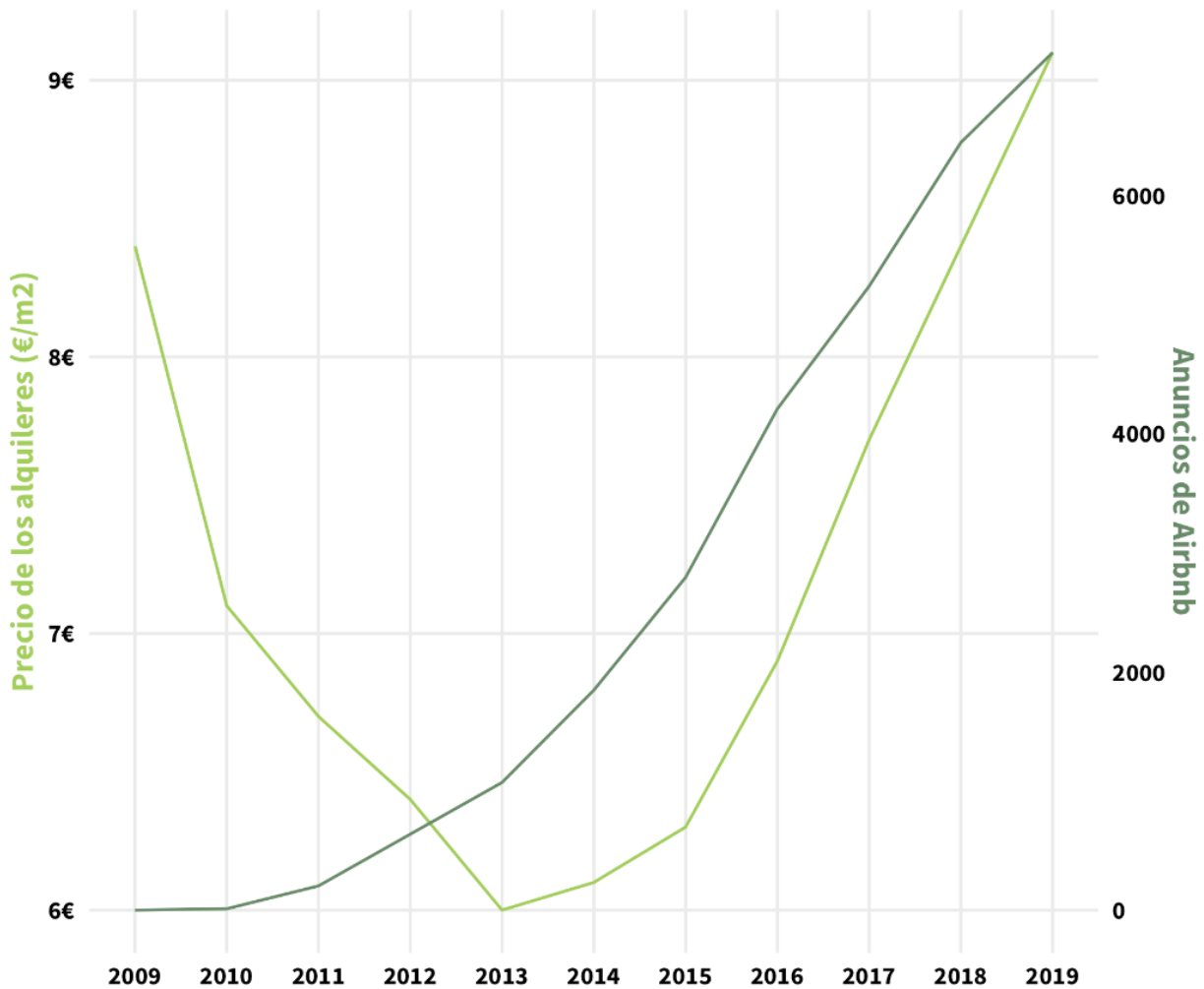
Distribució territorial dels anuncis col·laboratius i comercials



Preu de lloguer/compra

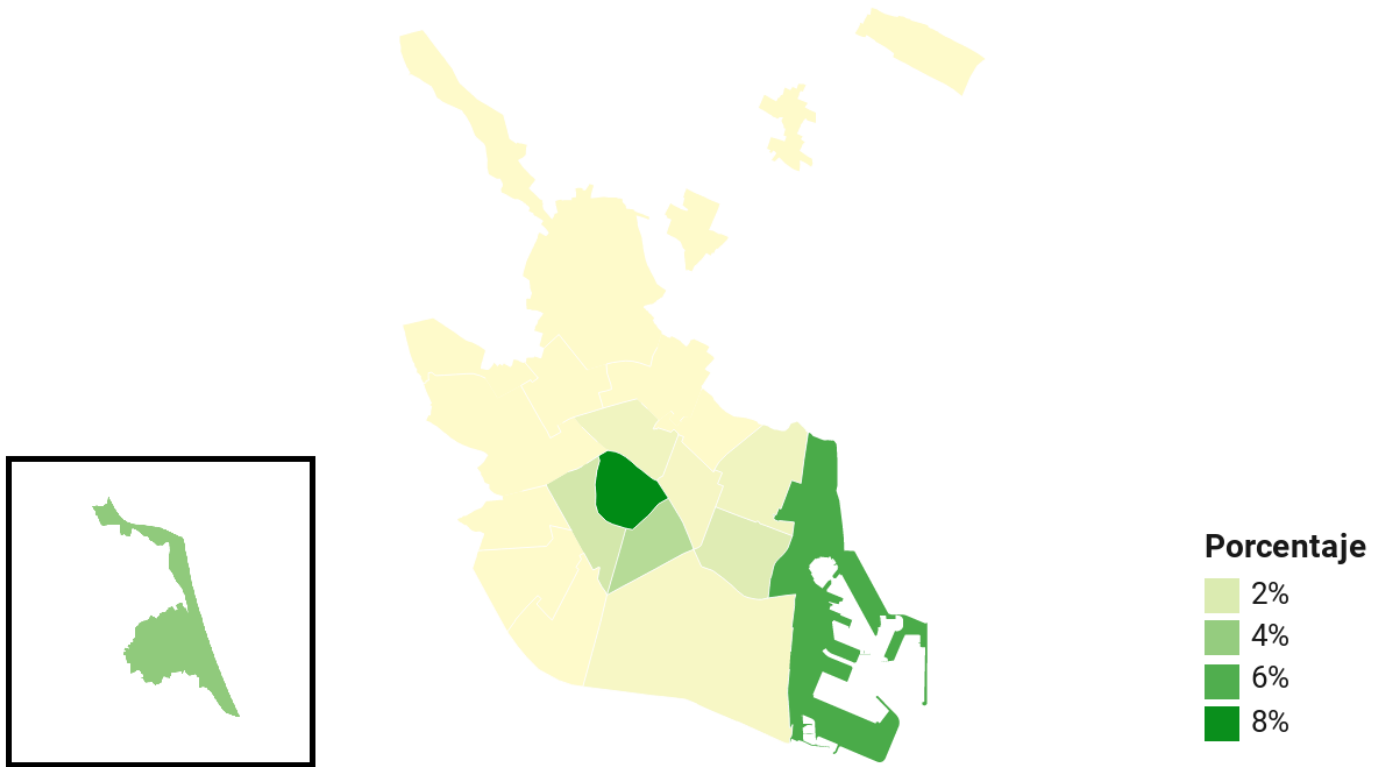
L'expansió d'Airbnb a València (nº d'anuncis) i la pujada dels preus de lloguer mostren una forta correlació. Esta també existeix respecte a la compravenda, però de manera menys pronunciada

Evolució dels preus de lloguer i del fenomen Airbnb



Parc d'habitatge

Anuncis en relació al parc d'habitatge



Els anuncis d'Airbnb a València representen un 1,72% del total d'habitatges de la ciutat. En districtes com Ciutat Vella i Poblats Marítims la cifra ascendeix a un 8,28% i un 6,17% respectivament.

2.714

habitatges podrien haver estat extretes del mercat de lloguer per a convertir-se en habitatges turístics

En la majoria de districtes, la presència d'Airbnb és residual. En canvi, en Pobles Marítims i Ciutat Vella representen entre el 10 i 12% de primeres residències.

En els districtes on els lloguers són més elevats, major és la tendència que hi haja anuncis d'allotjaments d'Airbnb.



905

Ciutat Vella és el districte on més immobles s'haurien convertit en habitatges turístics, 905 immobles, seguit de Pobles Marítims, amb 510 habitatges. En la majoria de districtes, este procés és poc representatiu i en alguns altres, com Pobles del Nord i Pobles de l'Oest, insignificant