

Alquiler turístico y crisis sanitaria en València

Marzo-abril de 2020



Documents de la Càtedra d'Economia
Col·laborativa i Transformació
Digital/1

Universitat de València

Informe realitzat per Andrea Kruithof Ausina i José Miguel Sánchez Ocaña

Investigadors de l'equip de la Càtedra d'Economia Col·laborativa

Abril 2020

--



LAS NAVES



Càtedra de Economia Col·laborativa

La Càtedra d'Economia Col·laborativa i Transformació Digital és una entitat de la Universitat de València orientada a l'**estudi el fenomen de l'economia col·laborativa i de les plataformes digitals des d'una perspectiva multidisciplinar**, que uneix anàlisi econòmica, sociològica i jurídica.

Aquest és un projecte finançat per **LAS NAVES**, una Fundació depenent de l'Ajuntament de València que té per objectiu la promoció de la **innovació urbana i social**, a través de la col·laboració activa amb el sector públic i privat, la societat civil i el sector acadèmic

ÍNDICE

1	Introducción.....	4
2	Análisis de la oferta de alojamientos en <i>airbnb</i> la ciudad de València.....	6
2.1	Situación de los anuncios en Airbnb durante la crisis sanitaria del Covid-19	9
3	Análisis de la oferta de alojamientos turísticos en <i>Idealista.com</i> en la ciudad de València	15
3.1	Perspectiva general	15
3.2	Análisis cualitativo de los anuncios en Ciutat Vella	17
4	Conclusiones	23
5	Anexos.....	24

1 INTRODUCCIÓN

Tanto España como la Comunitat Valenciana han venido superando récords de turismo año tras año. En 2019 España recibió 83,7 millones de turistas extranjeros (un 1,1% más que en 2018), de los cuales 9,5 millones tuvieron como destino la Comunitat Valenciana. La Comunitat muestra un crecimiento positivo tanto en cuanto a visitantes extranjeros (3,9%) como a residentes en otras partes del estado (2,9%). Los datos del INE muestran una subida similar en las cifras de pernoctaciones en las diferentes escalas -estatal y autonómica-.

En este contexto de auge, la crisis sanitaria derivada del Covid-19 y las consiguientes restricciones a la movilidad impuestas -a través del Real Decreto 463/2020- han supuesto un momento crítico para el sector turístico.

Por un lado, la imprevisibilidad de la evolución de la situación sanitaria, tanto a nivel internacional, como estatal o regional, así como la falta de precedentes, genera un elevado grado de incertidumbre. Las patronales y *lobbies* de este sector barajan distintos escenarios, pero todos ellos ligados a previsiones económicas marcadamente negativas. Exceltur, grupo integrado por empresas relacionadas con la actividad turística como aerolíneas, hoteles, alquiler de coches, etc., prevé pérdidas de hasta 55.000 millones de euros, lo que supone una caída del 32,4% respecto de las previsiones anteriores a la crisis sanitaria. En el sector de los apartamentos turísticos, la previsión es de pérdidas de hasta 2.900 millones de euros en 2020.

En un comunicado, la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y apartamentos Turísticos (Fevitur) manifiesta que hasta la segunda semana de abril se cuenta en el sector con pérdidas de 448 millones de euros, con el notable impacto de la cancelación de festividades como las Fallas y Semana Santa. En la ciudad de València, la Asociación de Vivienda de Alquiler para Estancias Cortas de la Comunitat Valenciana (Avaec) ha estimado que se han dejado de ganar 18 millones de euros durante el primer mes del estado de alarma entre los propietarios y gestores de pisos turísticos.

Las patronales de este sector han trasladado a las entidades públicas propuestas de medidas para apoyar al sector actualmente y de cara al futuro: moratoria en el cobro de tasas turísticas municipales durante todo 2020, en el abono de cuotas de seguridad social, exenciones fiscales, agilizar y ampliar los ERTES más allá del estado de alarma, derogar la prohibición de despedir por causas económicas y organizativas, habilitación de una partida presupuestaria en todas las comunidades para promoción turística, etc.

Fevitur, que da por perdida la mitad de la temporada, ha manifestado que espera poder operar a partir de junio y empezar la recuperación desde el último trimestre de 2020. Sobre esta cuestión, la previsión de Exceltur es la recuperación en un primer escenario del turismo nacional en vehículo privado, para pasar más tarde a desplazamientos internacionales en transportes colectivos. En cualquier caso, esperan que la recuperación dependa más de la demanda externa o extranjera por lo que la actividad turística es la que más puede tardar en recuperarse.

Los efectos dentro del sector turístico se manifiestan de forma notoria, además de en el desplome y cancelación de las reservas hoteleras, en la congelación y transformación del alquiler vacacional de pisos y apartamentos.

La destinación de inmuebles a usos turísticos ha generado, sobre todo en los últimos 10 años, multitud de análisis y debates en torno a sus efectos sobre la oferta disponible y el precio de los alquileres para uso destinado a vivienda. Precisamente, el auge de la demanda turística nacional y extranjera junto con la elevada

rentabilidad a corto plazo del alquiler vacacional ha contribuido en España a la adopción de estrategias económicas por parte de los tenedores de inmuebles que han potenciado este uso vacacional en detrimento del derecho a una vivienda digna y adecuada que se reconoce en el art. 47 de la Constitución Española.

La plataforma Airbnb es el caso paradigmático en este sector. Esta empresa californiana nacida en 2007 es la mayor plataforma del mundo en alquiler de viviendas, con presencia en 191 países. De entre todos ellos, España es el tercer país del mundo donde tuvo un mayor impacto económico (por detrás de EEUU y Francia); en 2018, hasta 10 millones de huéspedes se alojaron en inmuebles ofrecidos a través de la empresa. La crisis del coronavirus ha pillado a Airbnb, valorada hasta ahora en 31.000 millones de dólares, en pleno proceso de salida a bolsa.

Según un estudio, **las reservas en Airbnb habrían caído un 80% en el mes de marzo** en comparación con el año anterior.

La empresa AirDNA ha **situado la caída de las reservas en Airbnb en el mes de marzo en un 80%** en comparación con el año anterior. Esta compañía no ha descartado despidos y ha retrasado su salida a bolsa. Los anfitriones (arrendadores) han asistido a una oleada de cancelaciones en todo el mundo, y la respuesta más inmediata de Airbnb ha sido establecer un fondo de alrededor de 230 millones de euros para hacerse cargo de una parte del reembolso de las cancelaciones; aunque su grado de cumplimiento ha sido cuestionado por anfitriones de algunos países.

En el debate público y académico se viene discutiendo sobre si este 'shock' que el sector turístico ha sufrido tendrá su efecto en el alquiler a largo plazo, y, en consecuencia, se incrementará la oferta de inmuebles con este fin en los próximos meses. Algunas primeras tendencias identificadas en Dublín, Londres, Madrid o Ámsterdam apuntarían en esta línea. De hecho, aunque los efectos dependen del país y la ciudad, se empieza a observar un alquiler de temporada con un límite de tres meses, es decir, hasta los meses más demandados de la temporada alta. Incluso en ciudades como Madrid, ha habido un desplazamiento relativamente evidente de anuncio de alojamientos turísticos en Airbnb (destinado por completo al uso turístico) a portales como Idealista (más enfocado al mercado residencial), aunque esto no conlleve automáticamente un cambio en el tipo de uso del alojamiento.

Dispuesto lo anterior, el estudio que presentamos a continuación tiene por objetivo el análisis e identificación de las fluctuaciones en el mercado de la vivienda, en concreto, del posible efecto que el colapso del sector turístico tiene en Airbnb en València y si de ello derivan consecuencias para el mercado del alquiler residencial, tal y como apuntan algunas hipótesis testadas en otras ciudades. Para ello, se utiliza una combinación de técnicas de investigación cuantitativas y cualitativas, basadas en datos para València de Idealista y de Airbnb (tanto de la situación pre-Covid -noviembre de 2019. como de anuncios actuales, a través de su página web y de los datos ofrecidos por Inside Airbnb). Con ello se pretende identificar las características de los nuevos anuncios de Idealista -dónde se concentran, quién los oferta y cómo son los inmuebles ofrecidos- aparecidos durante la cuarentena, realizando una comparativa con aquellos de Airbnb, para visualizar similitudes y diferencias.

2 ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS EN AIRBNB LA CIUDAD DE VALÈNCIA

Perspectiva general

Según el estudio realizado por la Càtedra de Economía Colaborativa de la Universitat de València¹, para noviembre de 2019 existían en València 7200 anuncios activos, de los cuales aproximadamente el 70% se correspondían con apartamentos enteros (frente al 31,70 que eran habitaciones privadas), lo que implicaba **4.929 viviendas vacacionales**, anunciadas de media 167 días al año. Estos alquileres turísticos se corresponden en su gran mayoría con estancias de menos de 30 días (un 98.68%).

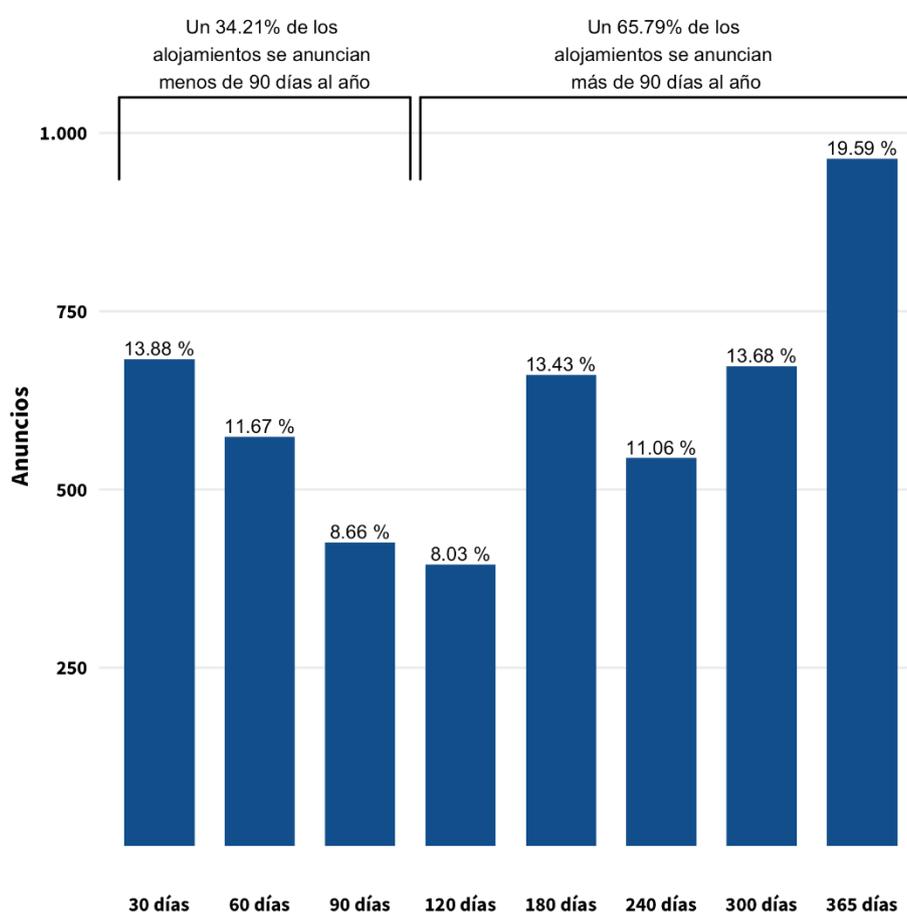


Gráfico extraído del informe *El fenómeno Airbnb en València (2020)*

¹ Gil, J. (2020): El fenómeno Airbnb en València, Papers de la Càtedra d'Economia Col·laborativa i de la Transformació Digital, 2, Universitat de València (en prensa)

Anfitriones y grado de profesionalización

En términos generales, el sector destaca por su alto grado de profesionalización, como denota el hecho de que hasta 5458 anuncios (el 75.77% del total) podrían clasificarse como anuncios comerciales, es decir, anuncios activos en Airbnb todo el año, centrados en el alquiler turístico, frente a otras modalidades de alquiler vacacional que se ofrece solo por temporadas.

De hecho, si bien la mayoría de los anfitriones sólo tenían un anuncio (71,91% del total), el 28,09 restante controlaba más de la mitad de los anuncios (58,54%) y de media acumulaba 3,54 anuncios, lo que denota la existencia de usuarios especializados en el negocio de los alquileres de corta duración. Un 3% del total de anfitriones contaba con mínimo seis anuncios, lo que se traduce en un % bastante importante del negocio: el 23,36% del total de anuncios y un tercio del total de ingresos de Airbnb en la ciudad.

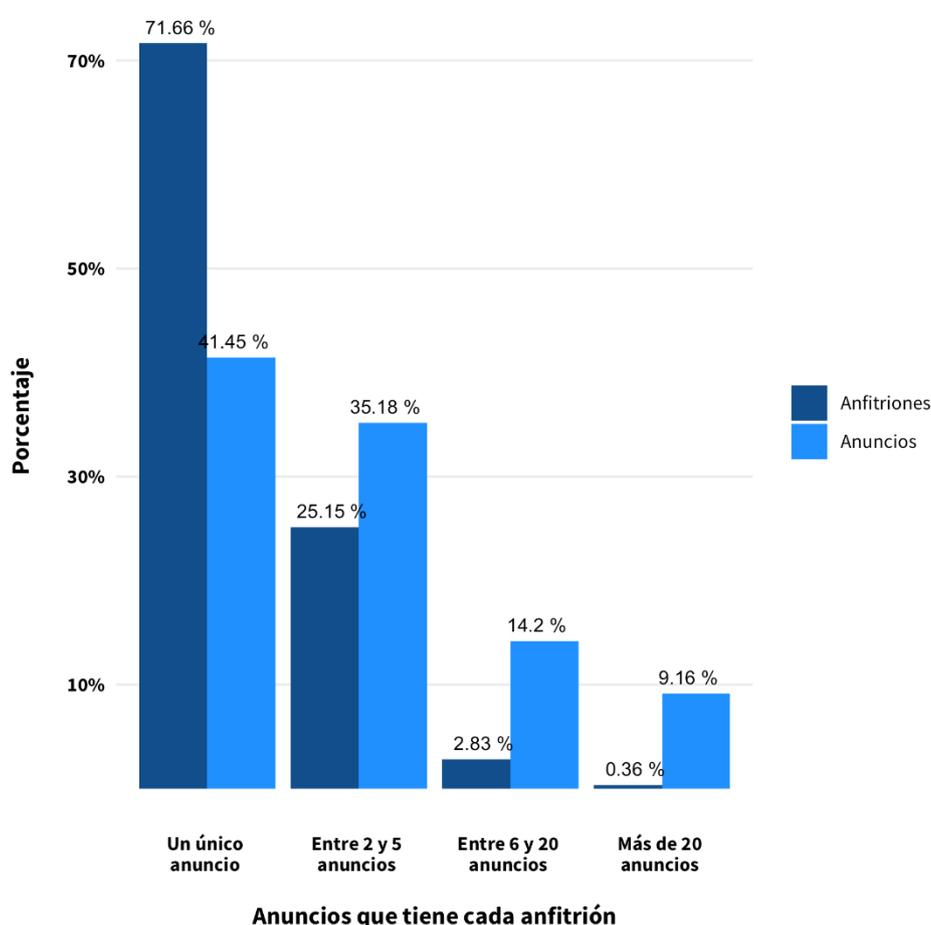


Gráfico extraído del informe *El fenómeno Airbnb en València (2020)*

Características de las viviendas

Por lo que respecta a las características de las viviendas, según este mismo informe prevalecen los inmuebles pequeños: con una, dos y tres habitaciones, y con una presencia importante de estudios. La rentabilidad relativa de cada propiedad depende en gran parte de su tamaño; ello se debe a que el precio por persona y el precio por habitación disminuye según aumenta el tamaño de la vivienda (el número de habitaciones), lo que

se traduce en ingresos relativos menores. Esta tipología de viviendas, más pequeñas y con menos habitaciones, son controladas principalmente por anfitriones profesionalizados.

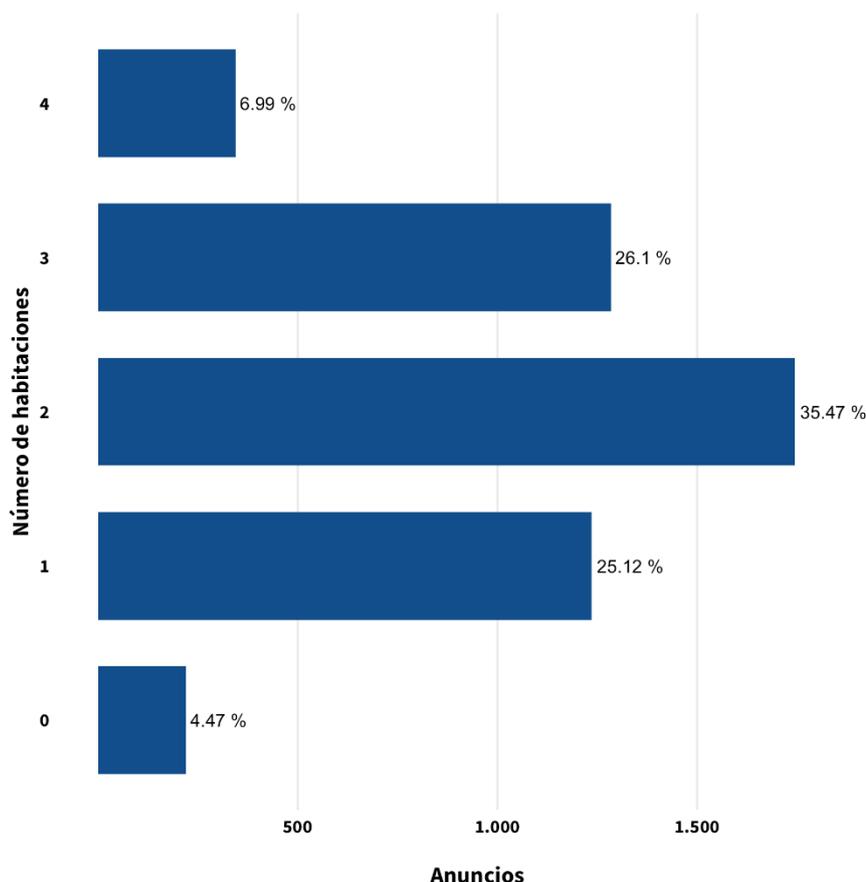


Gráfico extraído del informe *El fenómeno Airbnb en València (2020)*

Distribución espacial

La distribución espacial de los apartamentos anunciados en Airbnb se caracteriza por su concentración en dos barrios principales, los más turísticos: Ciutat Vella y Poblats Marítims, que son, a su vez, los que presentan unos precios más elevados. Así, por lo que respecta a la presencia de apartamentos turísticos, Ciutat Vella contaba a finales del año pasado con 1.285 anuncios y el 26.12% de la oferta de la ciudad, mientras que Poblats Marítims concentraba un total de 994 anuncios de esta tipología, o lo que es lo mismo, un 20.20% del total.

En esta línea, cuanto mayor es la profesionalización de los anfitriones, más probable es que ofrezcan las propiedades en alguno de estos distritos: el 42,26% de quienes tenían más de un anuncio se ubicaba en estos distritos.

Si nos fijamos en su importancia en el parque de vivienda, los anuncios de Airbnb representaban ya para entonces el 1,72% del total de viviendas de la ciudad; no obstante, en distritos como Ciutat Vella i Poblat Marítims ello asciende a un 8,28% y un 6,17% respectivamente.

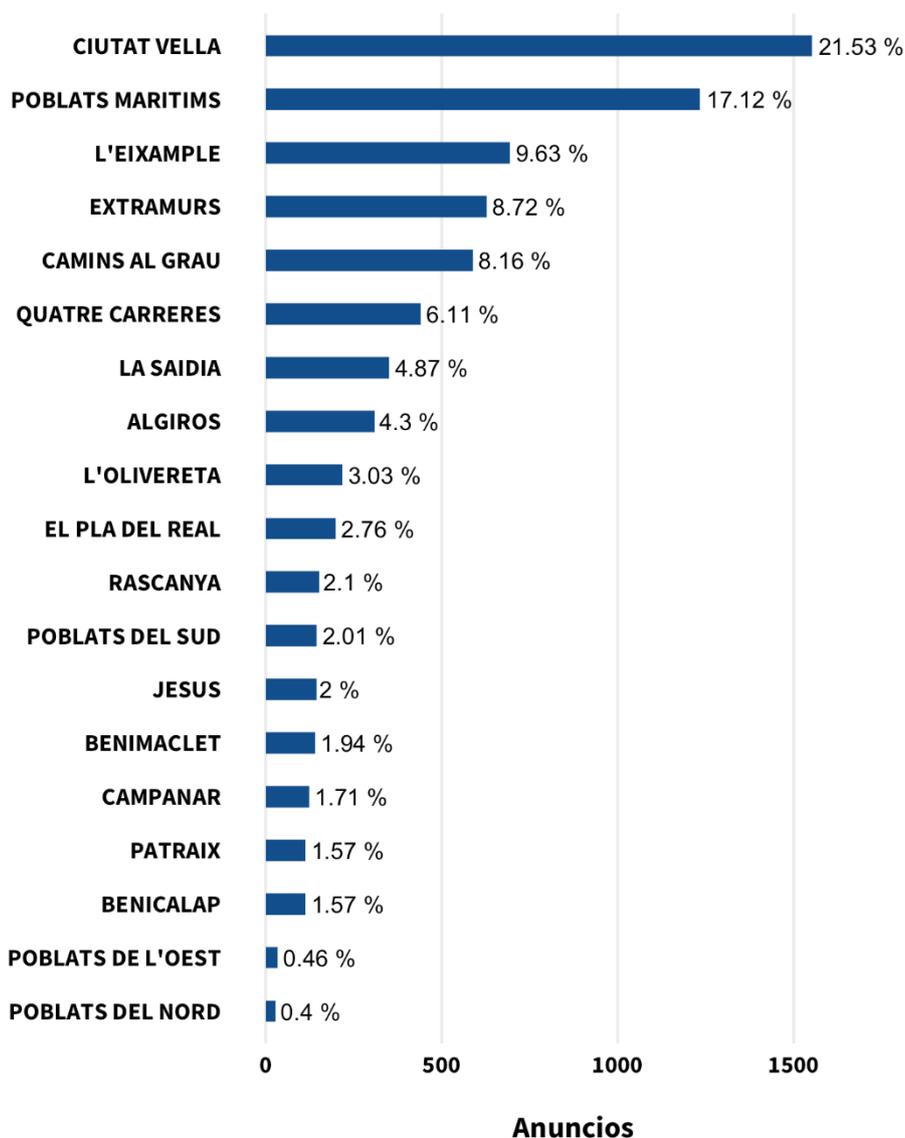


Gráfico extraído del informe *El fenómeno Airbnb en València (2020)*

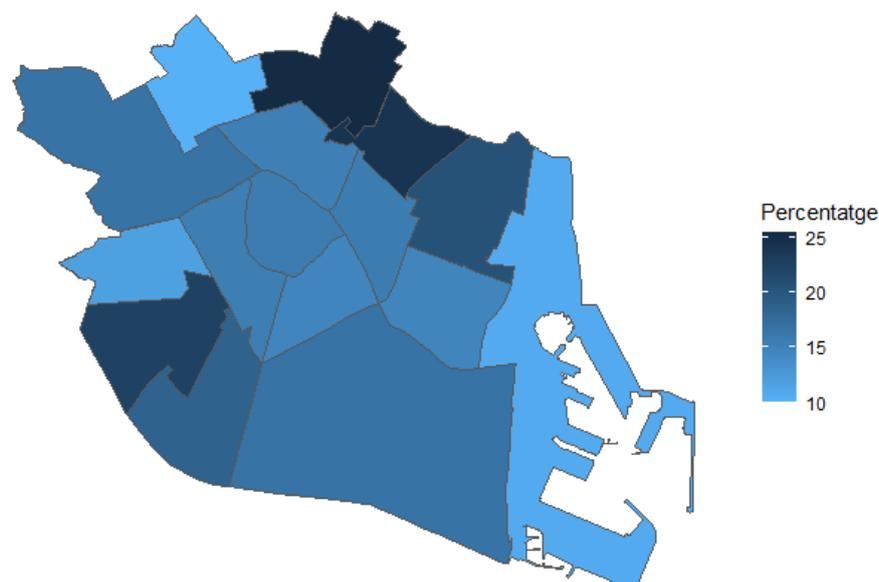
2.1 SITUACIÓN DE LOS ANUNCIOS EN AIRBNB DURANTE LA CRISIS SANITARIA DEL COVID-19

La recopilación de datos sobre la plataforma Airbnb nos ha permitido verificar si los *host* o anfitriones han alterado las características de su oferta desde el día que entró en vigor el estado de alarma en España, el 15 de marzo de 2020.

Desde esa perspectiva, podemos observar, según los datos proporcionados por InsideAirbnb (actualizados el 26 de marzo), que el número total de anuncios durante la primera etapa de la cuarentena se situarían en 7409, de los cuales 5001² son apartamentos enteros. Respecto a noviembre de 2019, hay un incremento notable de los anuncios inactivos en la plataforma de alquiler turístico, de 451 a los 1214 actuales, de los cuales 743 corresponden a apartamentos enteros. Como se visualiza en el siguiente mapa, la caída de anuncios supone un porcentaje más moderado en Poblats Marítims y hasta cierto punto Ciutat Vella, mientras que es más significativa en algunos barrios que no concentran un número de anuncios tan elevados.

Anuncis inactius per districte

Apartaments sencers



Elaboración propia con datos de Inside Airbnb

Asimismo, conviene tener en cuenta si el perfil de anfitrión es relevante por lo que respecta al mantenimiento de los anuncios. En un primer análisis, la distinción entre aquellos que tienen un solo anuncio y los multianunciantes no parece especialmente relevante a la hora de desactivar anuncios en la plataforma. Así, mientras que los anuncios inactivos suponen aproximadamente el 16% del total para los anfitriones que solo ofertan un apartamento, este porcentaje apenas baja al 13% en el caso de los multianunciantes. El total de anuncios desactivados se distribuye equitativamente entre ambos grupos de anfitriones (47,91 y 52,02, respectivamente)

² 5001 es el número total de apartamentos para toda la ciudad; sin embargo, para el resto de análisis se omiten los datos correspondientes a Poblats del Nord, del Sud y de l'Oest, para facilitar la comparación con los datos provenientes de Idealista.

La mayoría de anunciantes, por tanto, ha optado por mantener de momento sus apartamentos en la plataforma. Ello iría en concordancia con las instrucciones dadas por Airbnb, [que aconseja a sus anfitriones](#) medidas para minimizar el impacto de la crisis. La plataforma propone añadir descuentos mensuales y semanales para optimizar el hospedaje mediante estancias largas; aconseja proponer nuevas fechas a los huéspedes u ofrecerles descuentos para futuros viajes; flexibilizar la política de cancelación y facilitar los reembolsos; revisar o replantear las rutinas de limpieza e, incluso, ha publicitado un [programa](#) para facilitar la puesta a disposición del personal sanitario y de emergencias los alojamientos durante la situación de crisis sanitaria, pidiendo a los anfitriones que cobren menos por el alojamiento y eximiendo de la tarifa Airbnb a las 100.000 primeras reservas por este motivo. En cualquier caso, el descuento por este último motivo no se ve reflejado en el calendario ordinario que aparece en la plataforma; se comunica personalmente.

Todo ello, en el contexto en el que Airbnb ha establecido que las cancelaciones entre el 14 de marzo y el 31 de mayo [se reembolsarán totalmente](#) si se hacen con motivo de la crisis sanitaria del coronavirus. Por ello, la plataforma se ha comprometido a auxiliar con un total de 230 millones de euros en todo el mundo a los anfitriones que vean canceladas sus reservas. Airbnb correría a cargo del 25% del coste de la cancelación, lo que supondría que el anfitrión mantendría dicho porcentaje en su bolsillo.

Para el presente estudio, se ha realizado un análisis cualitativo de hasta 500 anuncios (de un total de 1500) de los distintos barrios del distrito de Ciutat Vella, distribuidos como se observa a continuación:

Nº de anuncios en Airbnb por barrios de Ciutat Vella	
Barrios	Número de anuncios
El Carme	300
El Mercat	327
El Pilar	165
La Seu	234
La Xerea	145
Sant Francesc	329
Total	1.500

El análisis se ha realizado atendiendo, en un primer momento, a anuncios escogidos aleatoriamente de entre los distintos barrios del distrito de Ciutat Vella. Posteriormente, se ha seleccionado la oferta de aquellos gestores profesionales de inmuebles que, además, se sitúan entre los 10 Host con mayor oferta en Airbnb, entre los que destacan:

- [Singular Stays](#): 144 alojamientos
- [Valencia Luxury](#): 72 alojamientos (día 14) / 63 (día 15)

- [Living Valencia](#): 53 alojamientos
- [Travel hábitat](#): 52 alojamientos.
- [Flats Friends Apartaments](#): 38 alojamientos
- [Like apartaments](#): 32 alojamientos
- [Rotaret](#): 22 alojamientos
- [Total Lleisure](#): 22 alojamientos
- [Invalencia](#): 19 alojamientos
- [Art y Flats](#): 15 alojamientos
- [Juan](#): 9 alojamientos

Hemos encontrado que los *Host* emplean dos mecanismos distintos de ordenar su oferta en los próximos meses. Por un lado, aquellos que manifiestan no estar disponibles por algún período determinado y, por otro lado, aquellos que, aun mostrando disponibilidad en el mes presente y los inmediatamente posteriores, exigen que la reserva se haga por un mínimo de noches determinado (entre 15 y 30 días, generalmente) y/u ofreciendo descuentos por realizar dichas reservas semanales o mensuales.

Disponibilidad a partir de determinada fecha

De los datos proporcionados por InsideAirbnb se deriva que en torno al 86-87% de los anuncios de Ciutat Vella tienen una disponibilidad alta (de más de 60 días al año) a 26 de marzo de 2020. Por regla general, los anuncios de Airbnb mantienen sin alterar su disponibilidad a partir del mes de abril, salvo los períodos reservados, sin cambios significativos por el estado de alarma. Sin embargo, encontramos importantes excepciones a la regla que es necesario comentar.

De los 500 anuncios analizados, uno anuncia disponibilidad solo a partir del 26 de abril (coincidiendo con la finalización de uno de los periodos del estado de alarma); 10 anuncios tienen disponibilidad a partir de mayo (sobre todo, los publicados por Singular Stays); 17 anuncios ofrecen disponibilidad solo a partir de junio (sobre todo, los publicados por Living Valencia); 13 anuncios solo permiten reservas a partir de julio (sobre todo, anuncios de Living Valencia); tan solo un anuncio está disponible a partir de agosto y otro a partir de septiembre.

Como vemos, ello se corresponde en mayor parte a una estrategia seguida por gestores profesionalizados, que consiste en alterar las fechas disponibles, ofrecidas a partir del momento en que se prevé que finalice el estado de alarma y crisis sanitaria³. Incluso, como se verá más adelante al analizar los anuncios del portal

³ Ello conlleva, a su vez, que dado el nivel de incertidumbre a que se enfrentan, las empresas cambien de estrategia con rapidez.

Idealista, algunos de ellos están presentes en ambas plataformas, ofreciendo disponibilidad en Idealista e indisponibilidad en Airbnb durante dos o tres meses hasta julio.

Del análisis realizado se pueden extraer algunas conclusiones. La primera es que, a grandes rasgos, la disponibilidad se ha mantenido inalterada. La segunda, que la mayoría de los anuncios que tienen disponibilidad a partir de determinada fecha permiten la reserva a partir de junio. Por último, que son las gestoras profesionales la que han alterado la disponibilidad en la gran mayoría de los casos y, en concreto, el usuario profesional Living Valencia. Este usuario, a su vez, es el mismo que contiene en Idealista tres de los anuncios que encontramos en Airbnb, pero destinado exclusivamente a personal (entendemos que sanitario o similar) que los requiera con motivo del estado de alarma a un bajo precio:

- [Estudio en En Blanch](#) (La Xerea) . Gestionado por Living Valencia.
- [Piso en Calle Convento San Francisco](#) (Sant Francesc). Gestionado por Living Valencia.
- [Piso en Sant Francesc](#) (Sant Francesc). Gestionado por Living Valencia.

Exigencia de reserva mínima de determinado número de noches

Además de establecer como no disponibles algunos meses inmediatamente posteriores a la declaración del estado de alarma, se han empleado otras estrategias basadas fundamentalmente en exigir un mínimo de días de reserva muy superior al ordinario tan solo en los meses de abril, mayo o junio. De entre los 500 anuncios analizados, hemos encontrado 10 que han de reservarse al menos 10 o 15 noches en los meses de abril y mayo (lista completa en el Anexo II). La mitad de ellos corresponde al gestor profesional Travel Habitat que, paradigmáticamente, exige una reserva mínima de 14 días en el mes de abril, mientras que si la reserva se realizara para el mes de mayo el número mínimo de noches desciende a 3. Ejemplo de ello es el siguiente calendario correspondiente al anuncio titulado [TH Plaza de la Virgen](#):



La mayoría de los anuncios que exigen un mínimo de noches de reserva establece un mínimo de 30 noches. Hasta 28 anuncios publicados, en mayor medida, por las gestoras mayoritarias en la ciudad de València Singular Stays (7 anuncios), Flats Friends (11 anuncios) y Invalencia (8 anuncios) establecen estas condiciones (relación completa en el Anexo II).

Si bien algunas gestoras como Singular Stays exigen sine die reserva mínima de 28 días, otras lo hacen durante algunos meses. Es el caso de Flats Friends o Invalencia que exigen 30 noches de reserva, pero este mínimo baja a 2 en el mes de agosto o a 3 en el caso de Invalencia para junio o agosto. En la siguiente imagen se aprecia la diferencia entre las estancias mínimas por meses en el anuncio de [Músico III Flat](#) (Invalencia).



De los 500 anuncios analizados, 93 presentan algún tipo de especialidad en términos de disponibilidad o de reserva mínima, lo que representa en torno al 18% del total de los analizados y, en sí mismo, alrededor del 10% del total. Las características generales de estos alojamientos son las de contar con de 1 a 2 habitaciones y mayoritariamente 1 baño y estar gestionados por profesionales.

Puede afirmarse que, por regla general, se exige una reserva mínima de dos o tres noches y, en menor medida, de una. Pero las excepciones más significativas las encontramos en aquellos que exigen una reserva mínima de entre 15 o 30 días para las reservas realizadas en abril, mayo y junio, mientras que las noches mínimas descienden drásticamente a 5, 3 o 2 para las reservas en los meses posteriores. Del mismo modo que puede verse en el punto relativo a las disponibilidades, en esta ocasión también son los Host profesionales los que recurren a esta estrategia, ya que los anfitriones particulares y/o con pocos alojamientos muestran una tendencia de mantenimiento de la oferta en condiciones normales de disponibilidad y reserva mínima.

Esto puede tener lugar por diversos motivos, entre los que podrían señalarse, en hipótesis, que para aquellos meses con mayores dificultades para mantener una ocupación mayor (como en los previos a la temporada de verano) se trata de asegurar un mínimo, o bien se trata de efectos de la reducción de la movilidad como consecuencia de la crisis sanitaria del Covid19 y la regulación establecida por el Decreto que declara el estado de alarma desde el día 15 de marzo de 2020.

Nota metodológica:

Durante la realización de este informe algunos anfitriones de Airbnb como Living Valencia o Flats Friends han alterado esta exigencia de reserva mínima de noches reduciendo el mínimo a 3 noches en el mes de junio y no así en agosto.

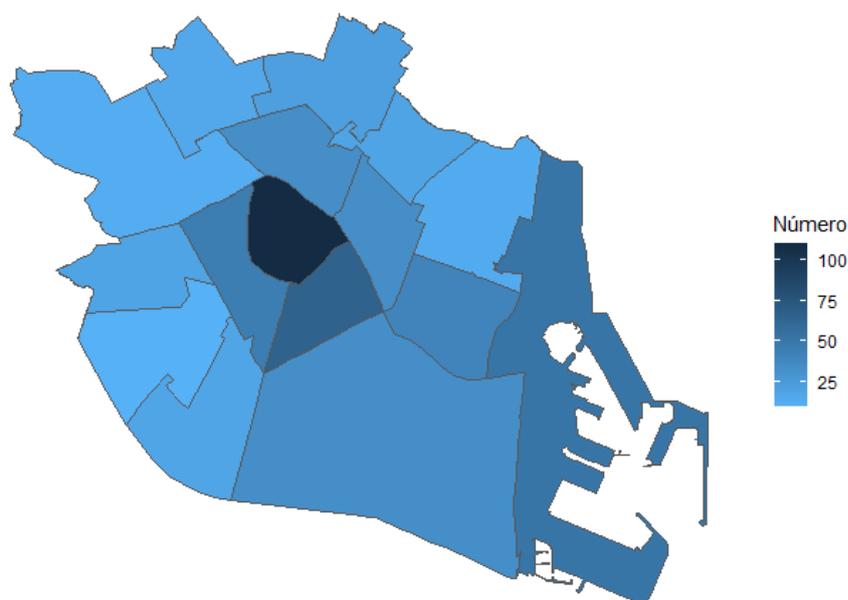
3 ANÁLISIS DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN *IDEALISTA.COM* EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA

3.1 PERSPECTIVA GENERAL

El portal web de Idealista contiene, generalmente, anuncios que están destinados al uso como vivienda, y en mucha menor medida, se anuncian alojamientos destinados al alquiler de temporada.

Durante el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 15 de abril se han subido a Idealista un total de 548⁴ nuevos anuncios, con una distribución espacial muy dispar. Así, 110 anuncios, el 20,07%, se ofrecen en Ciutat Vella, seguido de L'Eixample (66), Poblats Marítims (52) y Extramurs (46). Por tanto, hay una evidente concentración de nuevas ofertas de inmuebles en los distritos más céntricos, destacando, sobre todo, Ciutat Vella.

Nº d'anuncis per districte



Elaboración propia con datos de Idealista

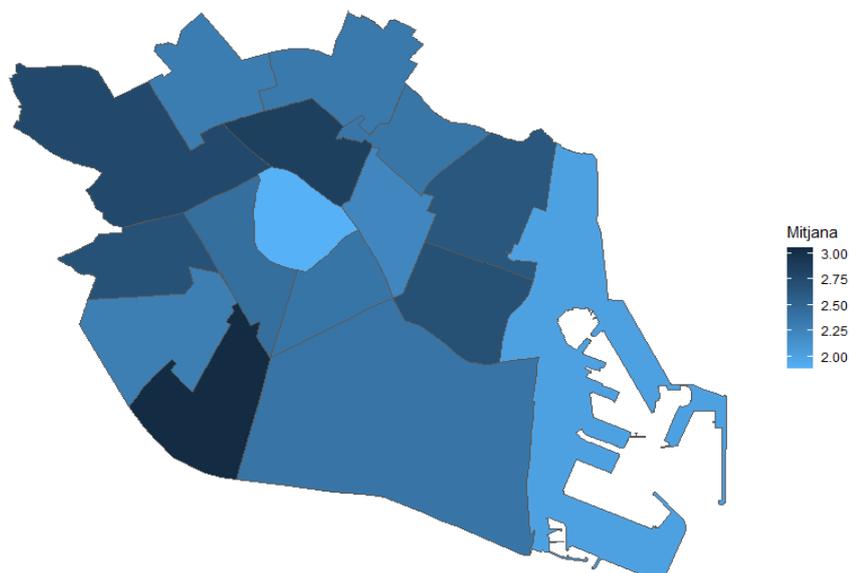
Por lo que a las características de los alojamientos se refiere, los inmuebles que se ofrecen para alquilar en Poblats Marítims y Ciutat Vella se caracterizan por un tamaño inferior a la media, tanto desde el punto de vista de las habitaciones de que disponen, como respecto a los metros cuadrados. Asimismo, también es notable la aparición de anuncios de pisos con tamaños inferiores a 60m² en Ciutat Vella, donde suponen el 36% de los

⁴ Dado el bajo número de anuncios observado, para este análisis se han omitido Poblats del Nord, Poblats del Sud y Poblats de l'Oest.

anuncios durante el periodo de estudio; también resulta significativo en Extramurs, Poblats Marítims y Eixample.

Estas características se asemejan al apartamento 'tipo' que se ofrece en Airbnb.

Nº mitja d'habitacions



Elaboración propia con datos de Idealista

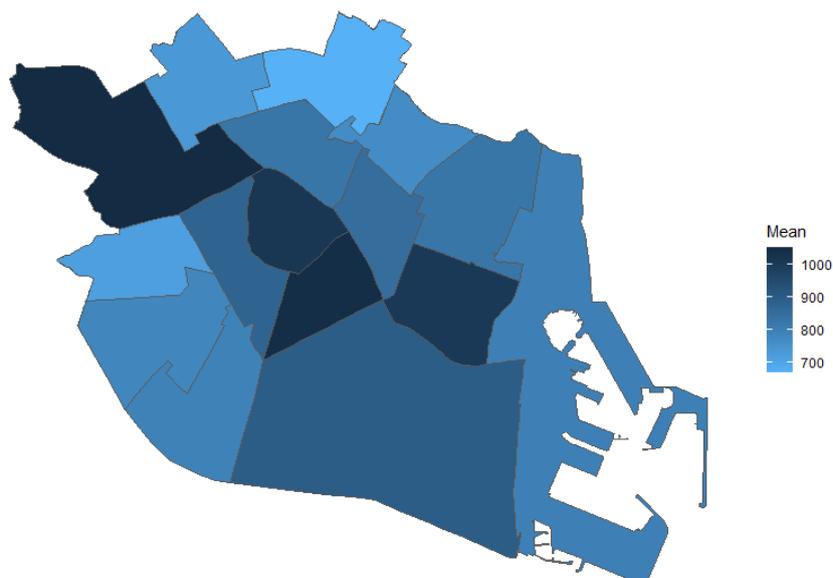
En cuanto a los precios de alquiler, en marzo continúa su tendencia ascendente, que se sitúa un 0,7% por encima del precio medio de febrero a nivel de ciudad, y con un 2.8% de variación positiva trimestral. Esta tendencia se reproduce en los barrios cuya presencia de Airbnb es mayor: Ciutat Vella (+0,6 % y +1,5 %) y Poblats Marítims (+0,8 % y +2,6 %).

Localización	Precio m2 marzo 2020	Variación mensual	Variación trimestral
València	9,3 €/m2	+0,7 %	+2,8 %
Algirós	8,9 €/m2	-0,3 %	+4,2 %
Benicalap	8,3 €/m2	+5,8 %	+10,0 %
Benimaclet	9,1 €/m2	+2,6 %	+4,4 %
Camins al Grau	9,0 €/m2	+0,5 %	+1,7 %
Campanar	9,3 €/m2	+3,2 %	+3,4 %
Ciutat Vella	11,4 €/m2	+0,6 %	+1,5 %
El Pla del Real	9,3 €/m2	+2,1 %	+7,4 %
Extramurs	8,7 €/m2	-2,3 %	-1,3 %
Jesús	8,1 €/m2	+2,5 %	+4,7 %
L'Eixample	10,7 €/m2	+0,4 %	+1,3 %
L'Olivereta	8,2 €/m2	-1,9 %	-0,8 %
La Saïdia	8,2 €/m2	-0,7 %	-3,1 %
Patraix	8,6 €/m2	+3,1 %	+22,3 %
Poblats Marítims	9,5 €/m2	+0,8 %	+2,6 %

Quatre Carreres	8,4 €/m2	0,0 %	-3,8 %
Rascanya	8,1 €/m2	-0,6 %	-0,2 %

Si centramos la atención en los precios medios por distritos, advertimos que Campanar (1053 euros), Ciutat Vella (1015 euros) y Camins al Grau (1007 euros) encabezan el ranking de los territorios con precios más elevados. Los distritos con el precio medio más reducido son Rascanya, L'Olivereta y Benicalap.

Preu mitjà per districte
en €



Elaboración propia con datos de Idealista

Cabe destacar que tanto Poblats Marítims como Ciutat Vella destacan por ofrecer los precios más bajos de la escala, 350€ y 250€, respectivamente.

3.2 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS ANUNCIOS EN CIUTAT VELLA

De nuevo, el análisis de los distintos anuncios más detallado en *Idealista.com*, nos permite obtener más información sobre las tendencias identificadas. En ese sentido, hemos focalizado la atención en aquellos anuncios, publicados entre el 15 de marzo al 17 de abril en el distrito de Ciutat Vella, que ofrecen explícitamente un arrendamiento de temporada.

Anuncios con disponibilidad máxima hasta junio o julio de 2020

De los 155 anuncios analizados, al menos entre un 20 y un 25% ofrecen un alquiler temporal. En algunas ocasiones se especifica que el alquiler de temporada debe justificarse en desplazamientos laborales o de empresa, como es el caso de un [piso en El Pilar](#) (50 m2, 600 euros) de un estudio en calle [els Drets](#) (65 m2, 700 euros), gestionados por Valencia Bienes Raíces. En otras ocasiones, la mayoría, se hace alusión al alquiler de temporada con un límite temporal determinado en los cuales se especifica que tan solo está disponible hasta junio o julio de 2020 (Anexo III)

Entre los 17 anuncios identificados con disponibilidad hasta junio o julio los inmuebles tienen entre 1 y 3 habitaciones, y se ubican principalmente en El Carmen, El Pilar y Sant Francesc. Lo que cabe destacar es que se trata de inmuebles gestionados casi en su totalidad por entidades profesionales y, particularmente, por aProperties Valencia, Coroa Gestión de Activos Inmobiliarios y Cano Florit SL. Además, se trata de ofertas que se mantienen hasta junio o julio, por lo que la estancia que, en principio, se contrata actualmente, no puede extenderse más allá de esa fecha. Esto puede llevar a establecer, siempre en hipótesis que, posteriormente, se pretende alquilar en términos de alojamiento vacacional por estancias de muy corta duración; es decir, inferiores al mes con el fin de extraer una ganancia mayor.

Por su parte, encontramos la excepción de quien anuncia que la disponibilidad del alojamiento se aplaza hasta junio, aunque su alquiler a partir de ese mes también sería temporal por períodos de 3 meses. Es el caso siguiente:

1. [Estudio en Calle Hospital](#) (El Pilar). Gestionado por profesional Francisco Gutierrez.
 - 590 euros
 - 39 m²
 - “Por meses desde junio”
2. [Piso en calle Ángel Custodio](#) (El Carme). Gestionado por Global Gestión Valencia.
 - 1.200 euros
 - 120 m² 2 hab.
 - “Disponible desde junio”

Anuncios destinados a personas que se desplacen a València para funciones sanitarias o de emergencia derivadas de la crisis sanitaria del Covid

Llama la atención que entre los anuncios incorporados desde el comienzo del estado de alarma encontramos algunos de precios relativamente reducidos (en comparación con el precio por m² habitual) y que, según se indica en el anuncio, están destinados a personas que lo necesiten con motivo de desplazamientos profesionales por el estado de alarma.

Se trata de un motivo íntimamente ligado al programa que Airbnb anunció para su plataforma, a partir del cual se podía ofrecer un alquiler de temporada destinado al personal sanitario y de emergencias a un precio inferior al convencional.

Las principales reducciones de precio se relacionan con el ‘Alquileres Covid’, y están orientados específicamente a personal sanitario

Pues bien, todos los anuncios con tales características son gestionados por Living Valencia, la misma empresa que se sitúa entre las que más alojamientos gestiona a través de Airbnb y que ha modificado sustancialmente la disponibilidad de sus alojamientos a lo largo del mes de abril y mayo.

Encontramos 9 anuncios en Idealista con estas características. Se trata de alojamientos de una sola habitación, con una dimensión de entre 30 y 65 m² y con un precio que oscila entre los 275 y 425 euros al mes, respectivamente para la menor y la mayor dimensión; un precio sensiblemente inferior a los que podemos apreciar

en este mismo portal para inmuebles de con características similares. Algunos de estos alojamientos son estudios de un máximo de 50 m² como el que vemos en la [C/Juristas del barrio La Seu](#) (con disponibilidad para abril, mayo y junio) o de la [C/En Blanch en La Xerea](#) (con disponibilidad para abril y mayo).

Alquiler de Estudio en JURISTAS

La Seu, València [Ver mapa](#)

275 €/mes

30 m² | 2ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Centro Histórico Valencia Exclusivamente para personal implicado directamente en tareas relacionadas con el ESTADO DE ALARMA (se requiere acreditarlo) se ofrece loft de 30 m² en el centro histórico de Valencia, recién rehabilitado y totalmente equipado, aire acondicionado WIFI. Meses de Abril, Mayo y Junio."

La redacción de los anuncios es similar o idéntica (aunque variando los meses disponibles), puesto que se trata de un mismo gestor de vivienda, señalándose en todos ellos que el uso está reservado "exclusivamente para personal implicado directamente en tareas relacionadas con el Estado de Alarma", requiriendo que se acrediten tales funciones.

Alquiler de Estudio en EN BLANCH

La Xerea, València [Ver mapa](#)

300 €/mes ~~350€~~ ↓ 14%

50 m² | 2ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Centro, Plaza de Tetuán Exclusivamente para personal implicado directamente en tareas relacionadas con el ESTADO DE ALARMA (se requiere acreditarlo) se ofrece loft de 40 m² en el centro de Valencia, Espacio Diáfano + 1 baño, totalmente equipado Y amueblado, aire acondicionado WIFI. Disponible Meses de Abril Y Mayo."

Además de algunos estudios, encontramos pisos con disponibilidad para abril y mayo como uno en la [Plaza de la Merced](#) del barrio El Mercat (65 m² y 1 habitación por 400 euros) u otro en la [C/Convento San Francisco](#) en Sant Francesc (50 m² y 1 habitación por 375 euros).

Piso en El Mercat

Alquiler de Piso en plaza DE LA MERCED

El Mercat, València [Ver mapa](#)

400 €/mes

65 m² | 1 hab. | 2ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Centro Junto Mercado Central, Exclusivamente para personal implicado directamente en tareas relacionadas con el ESTADO DE ALARMA (se requiere acreditarlo) se ofrece Apartamento de 60 m2. 1 Dormitorio, 1 baño, totalmente equipado, aire acondicionado WIFI, listo para entrar. Alquiler únicamente Meses de Abril y Mayo."

Piso en Sant Francesc

Alquiler de Piso en calle Convento San Francisco

Sant Francesc, València [Ver mapa](#)

375 €/mes

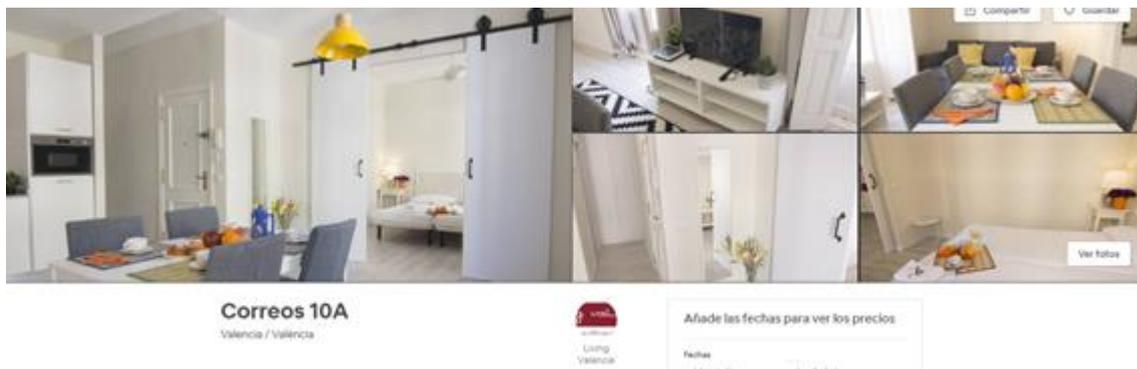
50 m² | 1 hab. | 3ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Centro junto Plaza Ayuntamiento Exclusivamente para personal implicado directamente en tareas relacionadas con el ESTADO DE ALARMA (se requiere acreditarlo) se ofrece apartamento de 40 m2 en el centro de Valencia, 1 Dormitorio, 1 baño recién rehabilitado y totalmente equipado, aire acondicionado WIFI. Disponible los Meses de Abril y Mayo."

En este último caso, al igual que en otro piso de la misma calle, encontramos el mismo alojamiento en Airbnb, pero con una disponibilidad solo a partir de junio. En la plataforma Airbnb el anuncio lleva por nombre [Correos 10A](#), mientras que el otro anuncio similar se titula [Correos 9A](#).



Otros anuncios de alquiler de temporada

Otros alojamientos, los menos de los anuncios añadidos en el último mes, se alquilan para temporada, pero sin establecer un límite temporal a dos o tres meses (relacionados en el Anexo V). Es decir, se trata de anuncios que explicitan la voluntad del arrendador de que el alquiler sea por temporada. De entre los 10 anuncios identificados con esta característica, buena parte de ellos son gestionados por empresas o gestores profesionales (tan solo uno es gestionado por un particular) y ofrecen un alquiler únicamente "de temporada por 2 o

3 meses” como es el caso de un [piso](#) de 37 m² y una sola habitación que se alquila por 600 euros en C/Cerrajereros del barrio El Mercat), tal y como se muestra en la siguiente imagen del anuncio en el portal de Idealista:

Alquiler de Piso en calle Cerrajereros

El Mercat, València [Ver mapa](#)

600 €/mes

37 m² | 1 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Se alquila por temporada de tres meses este maravilloso Piso apartamento en Valencia zona El Mercat, junto a Plaza Del Ayuntamiento, Mercado Central. Posee una superficie de 37 m², Consta de una habitación doble integrada en el salón, un baño, cocina americana y equipada, carpintería interior de madera, orientación noreste, suelos de parquet, carpintería exterior de aluminio. propiedad reformada. Balcon a la Calle.

SE OFRECE UNICAMENTE COMO BAPARTAMENTO DE TEMPORADA POR 2 ó 3 MESES.

Otros ofrecen “alquiler temporal con un máximo de 11 meses,” como es el caso de un [ático](#) y un [piso](#) en el barrio de Sant Francesc, o alquiler por “plazo inferior a un año” como [dos pisos](#) en la C/Aluders en el barrio de El Mercat.

Piso en Sant Francesc

Alquiler de Ático en Sant Francesc

Ciutat Vella, València [Ver mapa](#)

2.200 €/mes

88 m² | 1 hab. | 6ª planta exterior con ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▾

"Alquiler temporal de ático dúplex en la Plaza del Ayuntamiento

Increíble ático dúplex con terraza en la plaza del ayuntamiento, para alquiler TEMPORAL I con un máximo de 11 meses.

Piso en El Mercat

Alquiler de Piso en Aluders

El Mercat, València [Ver mapa](#)

550 €/mes

Fianza de 1 mes

65 m² | 2 hab. | 2ª planta exterior sin ascensor

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#)

"Calle Aluders. Edificio de 1900 rehabilitado. 2ª planta sin ascensor. Una vivienda por planta. Alquiler de vivienda reformada y amueblada. 61m2 distribuidos en salón-comedor con cocina americana, dos dormitorios dobles y un baño. Exterior con balcón. Aire acondicionado. Calle muy tranquila junto al Mercado Central y la Plaza del Ayuntamiento. Precio, 550€ gastos de comunidad e internet incluidos. ALQUILER INFERIOR AL AÑO."

Todos ellos son pisos amueblados totalmente, no como muchos otros del portal que se anuncian sin mobiliario y no exigen un alquiler de temporada sino, aparentemente, como vivienda habitual.

Por lo que se refiere a aquellos alojamientos que se encuentran tanto en la plataforma Airbnb como en Idealista, cabe señalar que su número no es elevado.

1. [Estudio en En Blanch](#) (La Xerea) [Ver mapa](#) * Living Valencia
 - a. 350 euros/mes
 - b. 50 m2
 - c. Abril y mayo
2. [Piso en Calle Convento San Francisco](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *ofrecido por Living Valencia
 - a. 375 euros/mes
 - b. 50 m2 1 hab.
3. [Piso en Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *Living Valencia
 - a. 425 euros/mes
 - b. 65 m2 2 hab.

*Estos tres primeros son aquellos de precios más reducidos por razón del estado de alarma

4 CONCLUSIONES

El análisis comparativo entre los anuncios de Idealista y Airbnb en la primera etapa de la cuarentena en València arrojan algunas conclusiones interesantes. En primer lugar, no parece evidente que haya una traslación directa entre oferta Airbnb y mercado residencial a largo plazo.

Ello no obstante, advertimos la aparición de anuncios en Idealista con unas características muy similares a las que se alquilan en Airbnb, especialmente respecto a su concentración espacial -en los barrios más céntricos- y las características de las viviendas – principalmente el tamaño y el número de habitaciones-.

Conectado a ello, destaca también la aparición en Idealista de un ‘alquiler Covid’, que, bajo diferentes formas -algunas más evidentes que otras, como el requisito de ser personal sanitario solo se ofrecería en para alquiler residencial de manera temporal. De hecho, -en torno al 20% de los anuncios de Idealista publicados en los últimos 32 días declara la voluntad de los arrendadores de realizar alquileres temporales, mayoritariamente orientados a su uso durante los próximos meses. En Airbnb, el 18 % de los anuncios analizados muestra falta de disponibilidad en los meses de abril, mayo, junio y julio, o bien la exigencia de reservas mínimas para estos meses de entre 15 y 20 días.

Según el estudio realizado por Gil (2020) para la Càtedra d’Economia Col·laborativa, el alquiler turístico tiene una rentabilidad de entre el 100% y 200% superior a la que ofrece el alquiler habitual, lo que podría explicar que las empresas especializadas se hayan resistido de momento a retirar las propiedades que gestionan del mercado turístico.

Derivado de ello, no se ha producido una bajada de precios significativa en los precios de alquiler, reducida, en la mayoría de los casos y como hemos visto, a usos de temporada.

En esa línea, son los gestores profesionales de inmuebles destinados al arrendamiento los actores que mayoritariamente parecen haber adoptado estrategias específicas a raíz de la crisis sanitaria derivada del coronavirus. En particular, tratando de alquilar alojamientos por un período igual o superior, generalmente, a los 30 días desde abril a julio de 2020. Es decir, se trata de un arrendamiento de duración significativamente superior a las dos o tres noches de reserva mínima que suele emplearse en el alquiler vacacional en Airbnb que les ofrecen una mayor rentabilidad.

Finalmente, puede plantearse como hipótesis razonable que nos encontramos en una fase inicial con un elevado grado de incertidumbre social y económica e inseguridad jurídica que no permite adoptar estrategias a medio o largo plazo, lo que ha supuesto que los particulares no tomen medidas de arrendamiento alternativas por el momento y que las gestoras profesionales hayan adoptado medidas con efectos a corto o a medio plazo. Por tanto, será necesario continuar monitoreando los cambios para obtener datos más ponderados de las tendencias a medio plazo.

5 ANEXOS

ANEXO I

A. Alojamientos con disponibilidad a partir del 26 de abril:

1. [Quevedo II SR](#) (Singular Stays): 2 dormitorios, 1 baño.

B. Alojamientos con disponibilidad a partir de mayo:

1. [Serranos \(Singular Stays\)](#): 1 dormitorio (d), 1 baño (b).
2. [Bolseria IV \(Singular Stays\)](#): 1 d, 1 b.
3. [Bolseria II \(Singular Stays\)](#): 1 b, 1 b.
4. [El Micalet \(Singular Stays\)](#): 1 d, 1 b.
5. [Tetuán – En Gordo VI](#) (Living Valencia): Estudio.
6. [Jardín del Turia](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
7. [Centro Valencia + wifi + 6p.](#) (Art y Flats): 2 d, 2 b.
8. [Gorgeous Apartment with Original Features](#), por Plaza Coll (David -particular-): 1 dor. 1 b.
9. [Central market, Terraced Penthouse](#) (Luis -particular-): 1 d, 1 b. *a partir de mediados de mayo.
10. [Apt Centro Downtown a/c wifi](#) (Ramon -particular-): 1 d, 1,5 baños.

C. Alojamientos con disponibilidad a partir de junio:

1. [Ayuntamiento 46](#) (Living Valencia): 1 dormitorio, 1 baño.
2. [Ayuntamiento 51](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
3. [Dúplex Catedral](#) (Living Valencia): 3 d, 2,5 b.
4. [Aluders Attic](#) (Living Valencia): 2 d, 2 b. *Disponible los 3 últimos días de mayo.
5. [Biblioteca I](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
6. [Biblioteca II](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b. *Disponible dos días de mayo.
7. [Apartamento 1Plaza Merced](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b. *Disponible dos días en abril.
8. [Correos 8](#) (Living Valencia): 3 d, 2 b.
9. [Central Market](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
10. [Blanqueries](#) (Living Valencia): Estudio.
11. [Estudio Serranos](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
12. [Piso en el centro, plaza del Pilar](#) (Vicent -particular-). 2 d, 1 b. *Ese usuario tiene otros pisos que sí se alquilan en abril/mayo

13. [Soho Suites: céntrico](#) (Flat Friends): 1 d, 1 b.
14. [Soho Suites: adaptado – planta baja](#). (Flats Friends): 1 d, 1 b.
15. [Pleno Centro 6personas + wifi \(p21\)](#) (Art y Flats): 3 d, 2 b. A partir de mediados de junio.
16. [TORRES DE SERRANOS. Muy luminoso VT-36555-V](#) (Carlos -particular-): 1 d, 1 b.
17. [Bright, new apartment overlooking vibrant plaza](#). (John): 1 d, 1 b.

D. Alojamientos con disponibilidad a partir de julio:

1. [Tetuán – En Blanch I](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
2. [Tetuán – En Blanch II](#) (Living Valencia): Estudio.
3. [Tetuán – En Blanch IV](#) (Living Valencia): Estudio.
4. [Parterre](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
5. [Correos 3](#) (Living Valencia): 5 d, 2 b.
6. [Correos 4](#) (Living Valencia): 3 d, 1 b.
7. [Correos 9A](#) (Living Valencia): 2 2, 1 b.
8. [Correos 10A](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.
9. [Correos 12 Interior](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b. *Disponible 2 días en abril.
10. [Correos 12 Exterior](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.
11. [Olympia House](#) (Living Valencia): 4 d, 2 b.
12. [Bolseria Street Apartment I](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
13. [Músico Peydro](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.

D. Alojamientos con disponibilidad a partir de agosto:

1. [Acogedor apartamento en el centro de Valencia](#) (Tibesoca -particular-): 1 d, 1 b.

E. Alojamientos con disponibilidad a partir de septiembre:

1. [Tetuán - en Blanch IV](#) (Living Valencia): Estudio.

F. Sin disponibilidad alguna o disponibilidad a partir de noviembre:

1. [Apartament Center Loft 1](#) (Universe): 1 dormitorio, 1 baño. *Con disponibilidad únicamente 30, 31 de mayo y 1 de junio.
2. [Correos Ático con terraza](#) (Valencia Luxury): 1 d, 1 b.
3. [Beautiful Attic Paz, 26](#) (Valencia Luxury): 3 d, 2 b.
4. [Ayuntamiento 14](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
5. [Estudio Catedral](#) (Living Valencia): 1 d, 1b.

6. [Ayuntamiento 46](#) (Living Valencia): 1 d, 1b. *Disponible a partir de noviembre.
7. [Ayuntamiento 12](#) (Living Valencia): 1 d, 1b. *Disponible a partir de noviembre.
8. [Ayuntamiento 47](#) (Living Valencia): 1 d, 1b. *Disponible a partir de noviembre.
9. [Small apartment in Valencia center](#) (Paul -particular-): 1 d, 1 b.

G. Otros supuestos

Solo disponible una semana en junio.

[Estudio Trench III](#) (Singular Stays). 2 d, 2 b.

Disponibles pocos días y muy dispersos:

[Corregeria 2](#) (Living Valencia): Estudio.

ANEXO II

1. ANUNCIOS QUE EXIGEN RESERVA MÍNIMA DE 10 O 15 DÍAS PARA ABRIL Y MAYO:

1. [El Carmen \(Gestionado por la particular Laura\)](#)
2. [El Carmen](#) (Gestionado por el particular Leo)
3. [TH Plaza del Pilar](#) (Travel Habitat): 1 d, 1 b. *14 días mínimo en abril. Posteriormente, 3 noches mínimo.
4. [TH Plaza de la Virgen](#) (Travel Habitat): 1 d, 1 b. *14 días mínimo en abril. Posteriormente, 3 noches mínimo.
5. [TH San Vicente](#) (Travel Habitat): 3 d, 1,5 b. *14 días mínimo en abril. Posteriormente, 3 noches mínimo.
6. [TH 2D Ayuntamiento](#) (Travel Habitat): 2 d, 2 b. *14 días mínimo en abril. Posteriormente, 3 noches mínimo.
7. [TH Torres de Serrano A](#) (Travel Habitat): 2 d, 1 b. *14 días mínimo en abril. Posteriormente, 3 noches mínimo.
8. [Acogedor y moderno junto al Mercado Central](#) (Erika -particular-): 1 b, 1 b. 15 días en abril y mayo.
9. [Super house front Central Market](#) (Mariam -particular-): 2 d, 1 b. * 10 días en abril.
10. [Un piso encantador en la Ciudad Vella](#) (Lena): 2 d, 1 b. * 10 días en abril y mayo. Posteriormente 5 días.
11. [Bolsería 1890 -apto.1 – con balcón.](#) (Emiliana): 2 d, 1 b. *15 días en abril y mayo.

2. ANUNCIOS QUE EXIGEN RESERVA MÍNIMA DE 28 O 30 DÍAS:

1. [Veronica II SR](#) (Singular Stays): 2 dormitorios, 1 baño.
2. [Carmen I SR](#) (Singular Stays): 3 d, 2 b.
3. [Salvador III SR](#) (Singular Stays): 1 d, 1 b. No se alquila a partir de octubre, salvando los meses de diciembre y mediados de noviembre.
4. [Miracle SR \(Singular Stays\)](#):
5. [Mercado Central II](#) (Singular Stays): Estudio, 1,5 b.
6. [Mercado Central I](#) (Singular Stays): 1 d, 1 b.
7. [Mercado Central III](#) (Singular Stays): Loft.
8. *Solo disponible dos días en mayo: [Cesta 5B](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
9. [Nave](#) (Flats Friends): 1 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
10. [Nave](#), grande, céntrico, mascotas (Flats Friends): 3 d, 2. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
11. [Nave: céntrico, tranquilo, mascotas](#) (Flats Friends): 1 d, 1 b). *a partir de agosto son 2 días mínimo.
12. [Soho Suites: céntrico](#) (Flats Friends): 1 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
13. [Tetuán céntrico apartamento para 4](#) (Flat Friends): 1 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
14. [Torres de Quart céntrico](#) (Flats Friends); 1 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
15. [Torres de Quart céntrico](#) (Flats Friends); 2 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
16. [Torres de Quart con terraza privada](#) (Flats Friends). * a partir de agosto son 2 días mínimo.
17. [Tetuán para 6 muy céntrico](#) (Flats Friends): 2 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo.
18. [Tetuán Estudio céntrico, con wifi](#). (Flats Friends). *a partir de agosto son 2 días mínimo.
19. [Amplia terraza con vistas junto a Torres de Quart](#). (Flats Fiends): 1 d, 1 b. *a partir de agosto son 2 días mínimo. Además, solo está disponible a partir de mediados de mayo.
20. [Cisneros Flat – 6 People/ AT39029V](#) (Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
21. [Xativa Flat-amazing-new-private terrace-downtown](#) (Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
22. [Músico III Flat](#) (Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
23. [Negrito flat-romantic escape oldtown/AT37939V](#) (Invalencia): 1 d, 1,5 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.

24. [Na Jordana Flat Colonial-Rustic apt](#) (Invalencia): 1 d, 1,5 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
25. [Calle baja Flar](#) (Invalencia): 1 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
26. [Cerrajeros flat-charming old city center/at-37940v](#) (Invalencia). 2 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
27. [Sunny Flat near a Playground in a Historic Neighborhood](#) (Invalencia) 2 d, 1 b. *a partir de junio 3 noches mínimo.
28. [Pleno Centro \(P24\)](#). (Art y Flats): 2 d, 1,5 b. *a partir de mayo 1 noche mínimo.

ANEXO III

ANUNCIOS CON DISPONIBILIDAD MÁXIMA HASTA JUNIO O JULIO DE 2020

1. [Piso en la Calle Cañete, 2](#). (El Carme) Gestionado por Cano Florit SL.
 - a. 800 euros
 - b. 70 m2
 - c. Indica que “se alquila por dos o tres meses”.
2. [Piso en Plaza San Jaime](#) (Coroa Gestión de Activos Inmobiliarios)
 - a. 500 euros
 - b. 40 m2 1 hab.
3. Estudio en Calle del Comte de Montornés (Coroa Gestión de Activos Inmobiliarios)
 - a. 400 euros
 - b. 30m2
 - c. Se alquila hasta julio.
4. [Piso en El Pilar](#) (Gestionado por VERDECER)
 - a. 550 euros
 - b. 55 m2, 1 hab.
 - c. Se alquila hasta el mes de junio incluido.
5. [Piso en El Pilar](#) (Gestionado por VERDECER)

- a. 650 euros
 - b. 70 m2 2 hab.
 - c. Se alquila hasta el mes de junio incluido.
6. [Piso en El Pilar](#), (Gestionado por VERDECER)
- a. 650 euros
 - b. 70 m2, 2 hab.
 - c. Se alquila hasta el mes de junio incluido.
7. [Piso en calle dels Drets](#) (El Mercat), gestionado por particular.
- a. 1.800 euros
 - b. 140 m2 3 hab.
8. [Estudio en Calle Alta, 38](#) (El Carme), Gestionado por Cano Florit SL.
- a. 700 euros
 - b. 52 m2
9. [Piso en calle Alta, 25](#) (El Carme) Gestionado por Coroa Gestión de Activos Inmobiliarios
- a. 550 euros
 - b. 49 m2 1 hab.
 - c. Se alquila por semanas o meses hasta julio.
10. [Piso en Calle Alta, 25](#), (El Carme) Gestionado por Coroa Gestión de Activos Inmobiliarios:
- a. 650 euros
 - b. 69 m2 2 hab.
 - c. Se alquila hasta julio.
11. [Piso en El Carmen](#), Gestionado por aProperties Valencia
- a. 750 euros
 - b. 65 m2 1 hab.
 - c. Solo alquiler temporal para abril, mayo y junio.

12. [Piso en Calle de Fos, 15](#). (El Carme) Gestionado por particular.
 - a. 800 euros
 - b. 80 m2 3 hab.
 - c. Se alquila temporalmente hasta el fin de julio.

13. [Piso en San Francesc](#). Gestionado por aProperties Valencia
 - a. 1.000 euros
 - b. 110 m2, 3 hab.
 - c. Alquiler temporal solo para abril y mayo.

14. [Dúplex en Calle de Recared, 26](#). (El Pilar) Gestionado por aProperties Valencia.
 - a. 650 euros
 - b. 75 m2, 3 hab
 - c. “Se alquila de corta a media estancia hasta julio”.

15. [Piso en Calle de Recared, 26](#). (El Pilar) Gestionado por aProperties Valencia.
 - a. 600 euros
 - b. 60 m2, 2 hab.
 - c. “Se alquila de corta a media estancia hasta julio”.

16. [Piso en Calle del Forn de l’Hospital](#) (El Pilar). Particular
 - a. 900 euros
 - b. 90 m2 2 hab.
 - c. “particular alquila piso para 3 meses”.

17. [Piso en Calle Triador, 27](#) (El Pilar). Gestionado por particular.
 - a. 750 euros
 - b. 62m2 2 hab.
 - c. “disponible a partir del 1 de mayo de 2020”

ANEXO IV

ANUNCIOS DESTINADOS A PERSONAS QUE SE DESPLACEN A VALENCIA POR NECESIDADES DE LA CRISIS SANITARIA DEL COVID

1. [Estudio en la Calle Juristas](#) (La Seu) [Ver mapa](#) Living Valencia

- a. 275 euros/mes
- b. 30 m²
- c. Para abril, mayo y junio.

2. [Estudio en En Blanch](#) (La Xerea) [Ver mapa](#) * Living Valencia

- a. 350 euros/mes
- b. 50 m²
- c. Abril y mayo

*Coincide este último con el anuncio en Airbnb del Estudio en [Tetuán – En Blanch II](#) (Living Valencia).

4. [Piso en calle Rumbau, 10](#) (El Mercat) [Ver mapa](#) Living Valencia

- a. 300 euros/mes
- b. 35 m² 1 hab

5. [Piso en Plaza de la Merced](#) (El Mercat) [Ver mapa](#) *Living Valencia

- a. 400 euros/mes
- b. 65m² 1 hab
- c. Abril y mayo

6. [Piso en Calle Convento San Francisco](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *ofrecido por Living Valencia

- a. 375 euros/mes
- b. 50 m² 1 hab

7. [Piso en Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *Living Valencia

- a. 425 euros/mes
- b. 65 m² 2 hab.

*Estos dos últimos pisos coinciden con los ofertados en Airbnb por Living Valencia con disponibilidad solo a partir de junio:

[Correos 10A](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.

[Correos 9A](#) (Living Valencia).

ANEXO V

ANUNCIOS DE ALQUILER DE TEMPORADA SIN LIMITACIÓN TEMPORAL DE ALQUILER

1. [Ático en El Carmen](#). (Gestionado por aProperties Valencia)
 - a. 1.000 euros
 - b. 49 m², 2 hab.
 - c. Máximo 11 meses

2. [Ático en Sant Francesc](#) (Gestionado por aProperties Valencia)
 - a. 2.200 euros
 - b. 88 m², 1 hab.
 - c. Máximo 11 meses.

3. [Piso en Sant Francesc](#) (Gestionado por VERDECER)
 - a. 710 euros
 - b. 40 m², 1 hab.
 - c. Máximo 11 meses.

4. [Ático en Sant Francesc](#) (Gestionado por particular)
 - a. 2000 euros
 - b. 80 m², 1 hab.
 - c. Se alquila por estancia corta hasta octubre.

5. [Piso en Carrasquer, 12](#). (El pilar) gestionado por Cristina Ariño de Medilaria.
 - a. 1.999 euros
 - b. 115m², 2 hab.

6. [Piso en El Pilar](#) (El Pilar). Gestionado por División Vertical. Gestiones Inmobiliarias.
 - a. 750 euros

- b. 50 m2, 1 hab.

7. [Piso en Calle Cerrajeros](#) (El Mercat). Gestionado por la inmobiliaria 21inmobiliarias

- a. 600 euros
- b. 37 m2 1 hab.
- c. Se alquila por temporada de dos o tres meses.

8. [Piso en Aluders](#) (El Mercat). Gestionado por Flatlanders.

- a. 550 euros
- b. 65 m2 2 hab.
- c. Plazo inferior a un año

9. [Piso en Aluders](#) (El Mercat). Gestionado por Flatlanders.

- a. 550 euros.
- b. 61 m2 2 hab.
- c. "Plazo inferior al año".

10. [Piso en El Pilar](#).

- a. 750 euros
- b. 50 m2 1 hab.
- c. "para alquileres temporales"

ANEXO VI

ANUNCIOS EN IDEALISTA Y AIRBNB

1. [Estudio en En Blanch](#) (La Xerea) [Ver mapa](#) * Living Valencia

- a. 350 euros/mes
- b. 50 m2
- c. Abril y mayo

2. [Piso en Calle Convento San Francisco](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *ofrecido por Living Valencia

- a. 375 euros/mes
- b. 50 m2 1 hab.

3. [Piso en Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Ver mapa](#) *Living Valencia
 - a. 425 euros/mes
 - b. 65 m2 2 hab.