

Lloguer turístic i crisi sanitària a València

Març-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



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

ÍNDEX

1	Introducció.....	4
2	Anàlisi de l'oferta d'allotjaments en <i>*airbnb</i> la ciutat de València.....	6
2.1	Situació dels anuncis en Airbnb durant la crisi sanitària del <i>*Covid-19</i>	9
3	Anàlisi de l'oferta d'allotjaments turístics en <i>Idealista.com</i> a la ciutat de València.....	15
3.1	Perspectiva general	15
3.2	Anàlisi qualitativa dels anuncis a Ciutat Vella	17
4	CONCLUSIONS	23
5	ANNEXOS	24

1 INTRODUCCIÓ

Tant Espanya com la Comunitat Valenciana han vingut superant rècords de turisme any rere any. En 2019 Espanya va rebre 83,7 milions de turistes estrangers (un 1,1% més que en 2018), dels quals 9,5 milions van tindre com a destinació la Comunitat Valenciana. La Comunitat mostra un creixement positiu tant quant a visitants estrangers (3,9%) com quant a residents en altres parts de l'estat (2,9%). Les dades de l'INE mostren una pujada similar en les xifres de pernотacions en les diferents escales -estatal i autonòmica-.

En aquest context d'auge, la crisi sanitària derivada del Covid-19 i les consegüents restriccions a la mobilitat imposades -a través del Reial decret 463/2020- han suposat un moment crític per al sector turístic.

D'una banda, la imprevisibilitat de l'evolució de la situació sanitària, tant a nivell internacional, com estatal o regional, així com la falta de precedents, genera un elevat grau d'incertesa. Les patronals i *lobbies* d'aquest sector compten amb diferents escenaris possibles, però tots ells lligats a previsions econòmiques marcadament negatives. Exceltur, grup integrat per empreses relacionades amb l'activitat turística com a aerolínies, hotels, lloguer de cotxes, etc., preveu pèrdues de fins a 55.000 milions d'euros, la qual cosa suposa una caiguda del 32,4% respecte de les previsions anteriors a la crisi sanitària. En el sector dels apartaments turístics, la previsió és de pèrdues de fins a 2.900 milions d'euros en 2020.

En un comunicat, la Federació Espanyola d'Associacions d'Habitatges i apartaments Turístics (Fevitur) manifesta que fins a la segona setmana d'abril es compta en el sector amb pèrdues de 448 milions d'euros, amb el notable impacte de la cancel·lació de festivitats com les Falles i Setmana Santa. A la ciutat de València, l'Associació d'Habitatge de Lloguer per a Estades Curtes de la Comunitat Valenciana (Avaec) ha estimat que s'han deixat de guanyar 18 milions d'euros durant el primer mes de l'estat d'alarma entre els propietaris i gestors de pisos turístics.

Les patronals d'aquest sector han traslladat a les entitats públiques propostes de mesures per a fer costat al sector actualment i de cara al futur: moratòria en el cobrament de taxes turístiques municipals durant tot 2020, en l'abonament de quotes de seguretat social, exempcions fiscals, agilitar i ampliar els ERTOS més enllà de l'estat d'alarma, derogar la prohibició d'acomiadar per causes econòmiques i organitzatives, habilitació d'una partida pressupostària en totes les comunitats per a promoció turística, etc.

Fevitur, que dona per perduda la meitat de la temporada, ha manifestat que espera poder operar a partir de juny i començar la recuperació des de l'últim trimestre de 2020. Sobre aquesta qüestió, la previsió de Exceltur és la recuperació en un primer escenari del turisme nacional en vehicle privat, per a passar més tard a desplaçaments internacionals en transports col·lectius. En qualsevol cas, esperen que la recuperació depenga més de la demanda externa o estrangera, per la qual cosa l'activitat turística és la que més pot tardar a recuperar-se.

Els efectes dins del sector turístic es manifesten de manera notòria, a més d'en l'enfonsament i cancel·lació de les reserves hoteleres, en la congelació i transformació del lloguer vacacional de pisos i apartaments.

La destinació d'immobles a usos turístics ha generat, sobretot en els últims 10 anys, multitud d'anàlisi i debats entorn dels seus efectes sobre l'oferta disponible i el preu dels lloguers per a ús destinat a habitatge. Precisament, l'auge de la demanda turística nacional i estrangera juntament amb l'elevada rendibilitat a curt termini del lloguer vacacional ha contribuït a Espanya a l'adopció d'estratègies econòmiques per part dels tenidors

d'immobles que han potenciat aquest ús vacacional en detriment del dret a un habitatge digne i adequat que es reconeix en l'art. 47 de la Constitució Espanyola.

La plataforma Airbnb és el cas paradigmàtic en aquest sector. Aquesta empresa californiana nascuda en 2007 és la major plataforma del món en lloguer d'habitatges, amb presència en 191 països. D'entre tots ells, Espanya és el tercer país del món on va tindre un major impacte econòmic (per darrere dels EUA i França); en 2018, fins a 10 milions d'hostes es van allotjar en immobles oferits a través de l'empresa. La crisi del coronavirus ha enxampat a Airbnb, valorada fins ara en 31.000 milions de dòlars, en ple procés d'eixida a borsa.

L'empresa AirDNA ha **situat la caiguda de les reserves en Airbnb el mes de març en un 80%** en comparació amb l'any anterior. Aquesta companyia no ha descartat acomiadaments i ha retardat la seua eixida a borsa.

Segons un estudio, **les reserves en Airbnb haurien caigut un 80% en el mes de març** en comparació amb l'any anterior.

Els amfitrions (arrendadors) han assistit a una onada de cancel·lacions a tot el món, i la resposta més immediata d'Airbnb ha sigut establir un fons d'al voltant de 230 milions d'euros per a fer-se càrrec d'una part del reembossament de les cancel·lacions; encara que el seu grau de compliment ha sigut qüestionat per amfitrions d'alguns països.

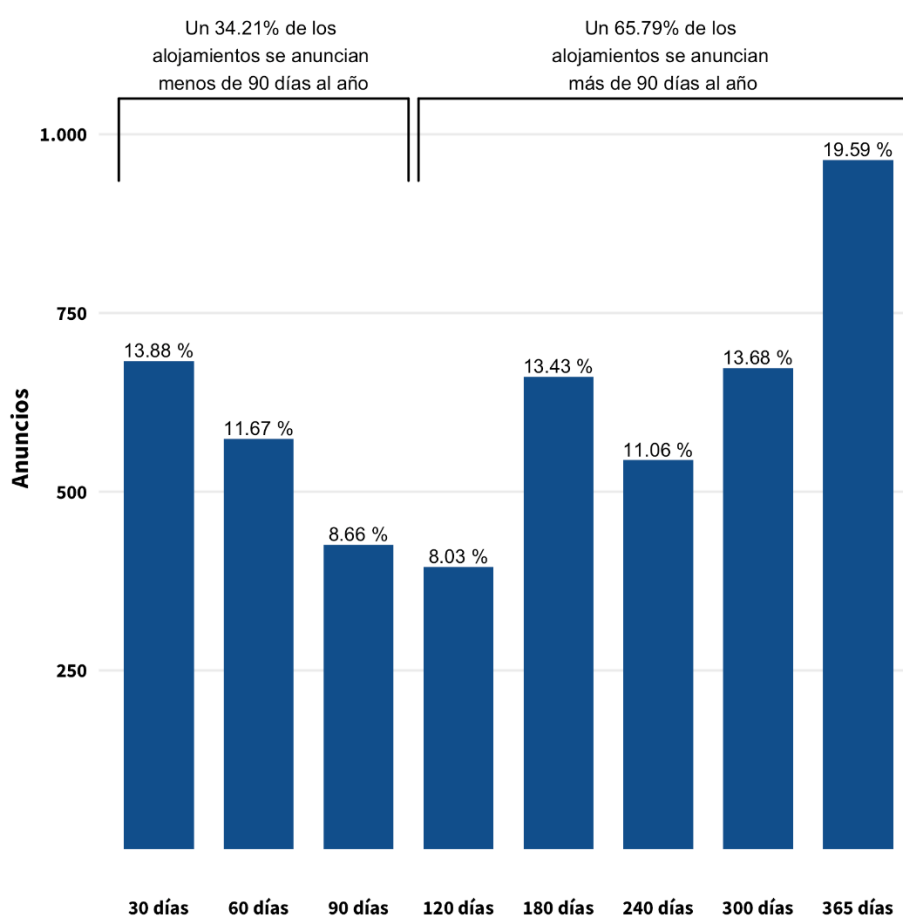
En el debat públic i acadèmic es discuteix sobre si aquest 'shock' que el sector turístic ha patit tindrà el seu efecte en el lloguer a llarg termini, i, en conseqüència, s'incrementarà l'oferta d'immobles a aquest efecte en els pròxims mesos. Algunes primeres tendències identificades a Dublín, Londres, Madrid o Amsterdam apunten en aquesta línia. De fet, encara que els efectes depenen del país i la ciutat, es comença a observar un lloguer de temporada amb un límit de tres mesos, és a dir, fins als mesos més demandats de la temporada alta. Fins i tot en ciutats com Madrid, hi ha hagut un desplaçament relativament evident d'anunci d'allotjaments turístics en Airbnb (destinat per complet a l'ús turístic) a portals com a Idealista (més enfocat al mercat residencial), encara que això no comporte automàticament un canvi en la mena d'ús de l'allotjament.

Disposat l'anterior, l'estudi que presentem a continuació té per objectiu l'anàlisi i identificació de les fluctuacions en el mercat de l'habitatge, en concret, del possible efecte que el col·lapse del sector turístic té en Airbnb en València i si d'això deriven conseqüències per al mercat del lloguer residencial, tal com apunten algunes hipòtesis testades en altres ciutats. Per a això, s'utilitza una combinació de tècniques d'investigació quantitatives i qualitatives, basades en dades per a València d'Idealista i d'Airbnb (tant de la situació pre-Covid -novembre de 2019- com d'anuncis actuals, a través de la seua pàgina web i de les dades oferides per Inside Airbnb). Amb això es pretén identificar les característiques dels nous anuncis d'Idealista -on es concentren, qui els ofereix i com són els immobles oferits- apareguts durant la quarantena, realitzant una comparativa amb aquells d'Airbnb, per a visualitzar similituds i diferències.

2 ANÀLISI DE L'OFERTA D'ALLOTJAMENTS EN *AIRBNB LA CIUTAT DE VALÈNCIA

Perspectiva general

Segons l'estudi realitzat per la Càtedra d'Economia Col·laborativa de la Universitat de València¹, per a novembre de 2019 existien en València 7200 anuncis actius, dels quals aproximadament el 70% es corresponien amb apartaments sencers (enfront del 31,70 que eren habitacions privades), la qual cosa implicava **4.929 habitatges vacacionals**, anunciats de mitjana 167 dies a l'any. Aquests lloguers turístics es corresponen en la seua gran majoria amb estades de menys de 30 dies (un 98.68%).



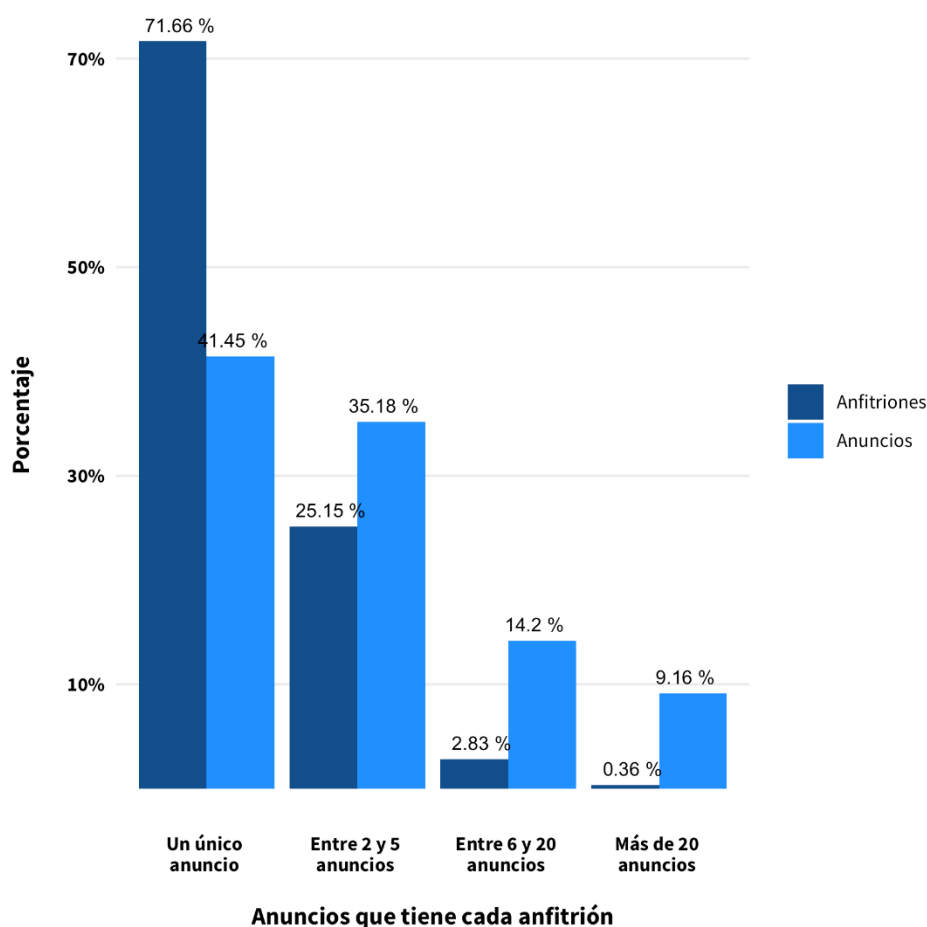
Gràfic extret de l'informe *El fenómeno Airbnb en València (2020)*

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

Amfitrions i grau de professionalització

En termes generals, el sector destaca pel seu alt grau de professionalització, com denota el fet que fins a 5458 anuncis (el 75.77% del total) podrien classificar-se com a anuncis comercials, és a dir, anuncis actius en Airbnb tot l'any, centrats en el lloguer turístic, enfront d'altres modalitats de lloguer vacacional que s'ofereix només per temporades.

De fet, si bé la majoria dels amfitrions només tenia un anunci (71,91% del total), el 28,09 restant controlava més de la meitat dels anuncis (58,54%) i de mitjana acumulava 3,54 anuncis, la qual cosa denota l'existència d'usuaris especialitzats en el negoci dels lloguers de curta duració. Un 3% del total d'amfitrions comptava amb mínim sis anuncis, la qual cosa es tradueix en un % bastant important del negoci: el 23,36% del total d'anuncis i un terç del total d'ingressos d'Airbnb a la ciutat.

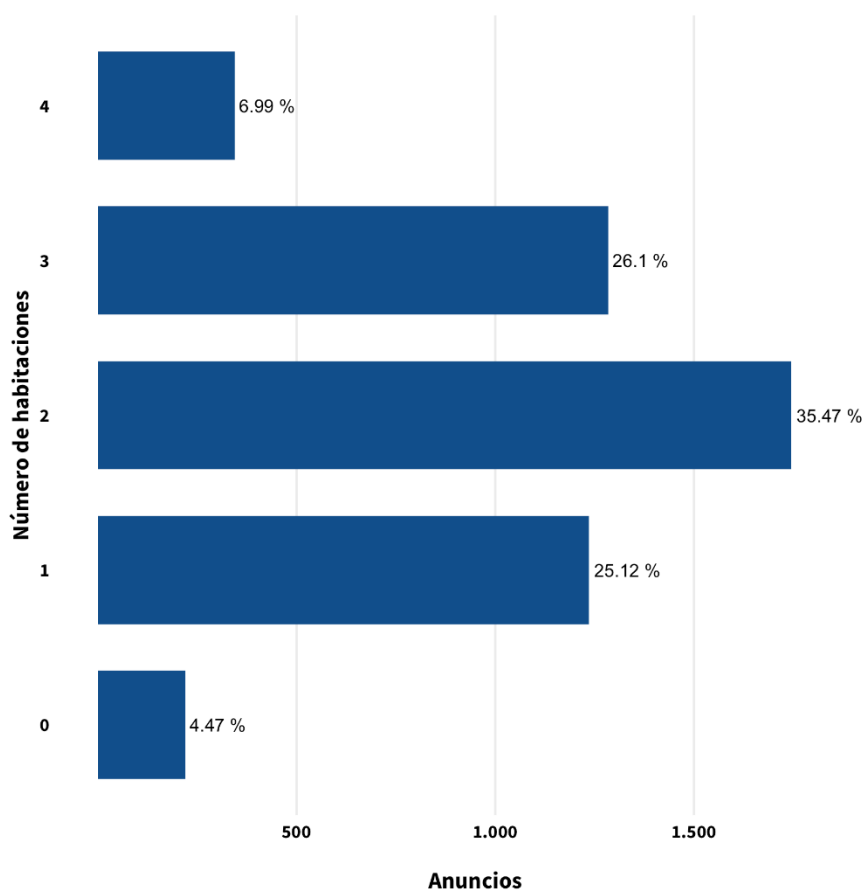


Gràfic extret de l'informe *El fenomen Airbnb en València (2020)*

Característiques dels habitatges

Pel que respecta a les característiques dels habitatges, segons aquest mateix informe prevalen els immobles xicotets: amb una, dues i tres habitacions, i amb una presència important d'estudis. La rendibilitat relativa de cada propietat depèn en gran part de la seua grandària; cosa que ocorre perquè el preu per persona i el preu per habitació disminueix segons augmenta la grandària de l'habitatge (el nombre d'habitacions), la qual cosa

es tradueix en ingressos relatius menors. Aquesta tipologia d'habitatges, més xicotetes i amb menys habitacions, són controlades principalment per amfitrions professionalitzats.



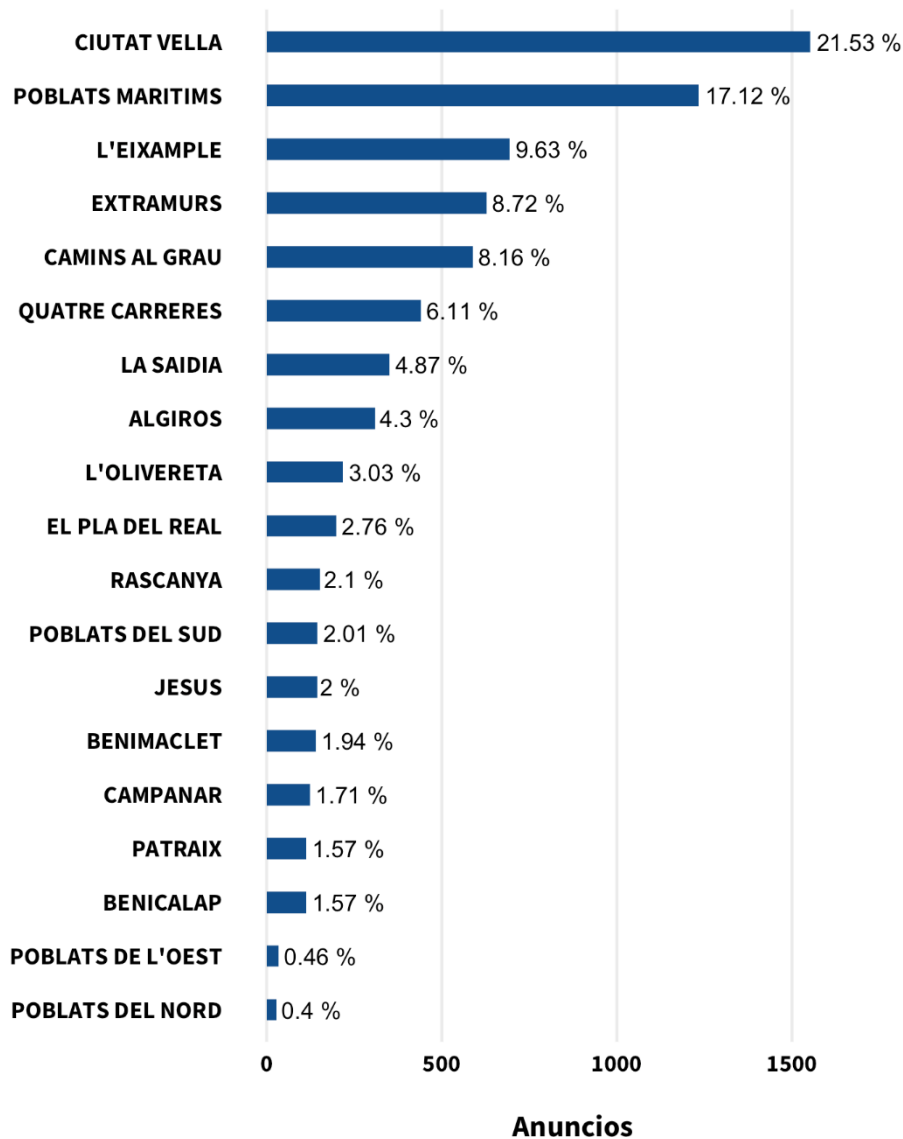
Gràfic extret de l'informe *El fenomen Airbnb en València (2020)*

Distribució espacial

La distribució espacial dels apartaments anunciats en Airbnb es caracteritza per la seua concentració en dos barris principals, els més turístics: Ciutat Vella i Poblats Marítics, que són, al seu torn, els que presenten uns preus més elevats. Així, pel que respecta a la presència d'apartaments turístics, Ciutat Vella comptava a la fi de l'any passat amb 1.285 anuncis i el 26.12% de l'oferta de la ciutat, mentre que Poblats Marítics concentrava un total de 994 anuncis d'aquesta tipologia, o cosa que és el mateix, un 20.20% del total.

En aquesta línia, com més gran és la professionalització dels amfitrions, més probable és que oferisquen les propietats en algun d'aquests districtes: el 42,26% dels qui tenien més d'un anunci se situaven en aquests districtes.

Si ens fixem en la seua importància al parc d'habitatge, els anuncis d'Airbnb representaven ja llavors el 1,72% del total d'habitatges de la ciutat; no obstant això, en districtes com Ciutat Vella i Poblat Marítims això ascendeix a un 8,28% i un 6,17% respectivament.

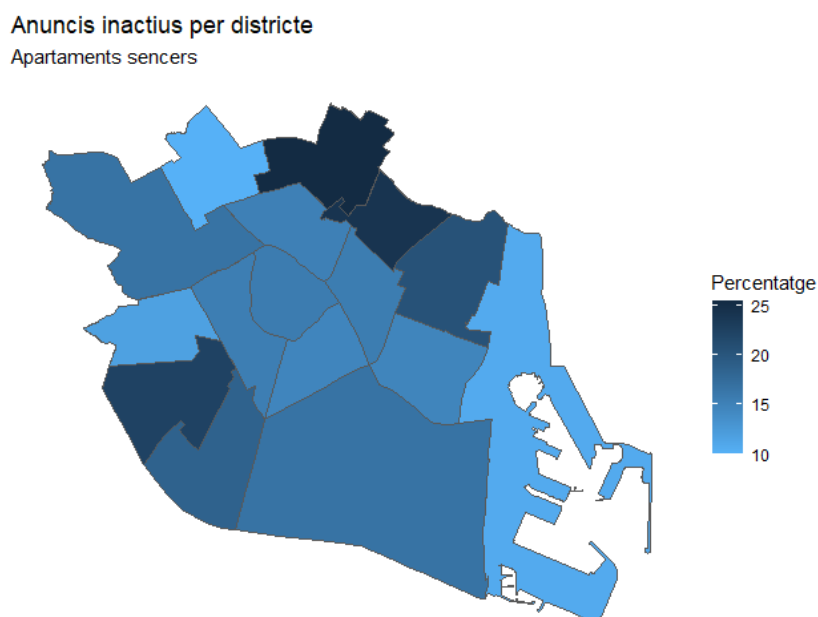


Gràfic extret de l'informe *El fenomen Airbnb en València (2020)*

2.1 SITUACIÓ DELS ANUNCIS EN AIRBNB DURANT LA CRISI SANITÀRIA DEL *COVID-19

La recopilació de dades sobre la plataforma Airbnb ens ha permés verificar si els **host* o amfitrions han alterat les característiques de la seua oferta des del dia que va entrar en vigor l'estat d'alarma a Espanya, el 15 de març de 2020.

Des d'aquesta perspectiva, podem observar, segons les dades proporcionades per InsideAirbnb (actualitzades el 26 de març), que el nombre total d'anuncis durant la primera etapa de la quarantena se situarien en 7409, dels quals 5001² són apartaments sencers. Respecte a novembre de 2019, hi ha un increment notable dels anuncis inactius en la plataforma de lloguer turístic, de 451 als 1214 actuals, dels quals 743 corresponen a apartaments sencers. Com es visualitza en el següent mapa, la caiguda d'anuncis suposa un percentatge més moderat en Poblats Marítims i fins a cert punt Ciutat Vella, mentre que és més significativa en alguns barris que no concentren un nombre d'anuncis tan elevats.



Elaboració pròpia amb dades de InsideAirbnb

Així mateix, convé tindre en compte si el perfil d'amfitrió és rellevant pel que respecta al manteniment dels anuncis. En una primera anàlisi, la distinció entre aquells que tenen un sol anunci i els multianunciant no sembla especialment rellevant a l'hora de desactivar anuncis en la plataforma. Així, mentre que els anuncis inactius suposen aproximadament el 16% del total per als amfitrions que només ofereixen un apartament, aquest percentatge a penes baixa al 13% en el cas dels multianunciant. El total d'anuncis desactivats es distribueix equitativament entre tots dos grups d'amfitrions (47,91 i 52,02, respectivament)

La majoria d'anunciant, per tant, ha optat per mantindre de moment els seus apartaments en la plataforma. Això aniria en concordança amb les instruccions donades per Airbnb, [que aconsella als seus amfitrions](#) mesures per a minimitzar l'impacte de la crisi. La plataforma proposa afegir descomptes mensuals i setmanals per a optimitzar l'hostalatge mitjançant estades llargues; aconsella proposar noves dates als hostes o oferir-los descomptes per a futurs viatges; flexibilitzar la política de cancel·lació i facilitar els reembossaments; revisar o

² 5001 és el nombre total d'apartaments per a tota la ciutat; no obstant això, per a la resta d'anàlisi s'ometen les dades corresponents a Poblats del Nord, del Sud i de l'Oest, per a facilitar la comparació amb les dades provinents d'Idealista.

replantejar les rutines de neteja i, fins i tot, ha publicat un [programa](#) per a facilitar la posada a la disposició del personal sanitari i d'emergències els allotjaments durant la situació de crisi sanitària, demanant als amfitrions que cobren menys per l'allotjament i eximint de la tarifa Airbnb a les 100.000 primeres reserves per aquest motiu. En qualsevol cas, el descompte per aquest últim motiu no es veu reflectit en el calendari ordinari que apareix en la plataforma; es comunica personalment.

Tot això, en el context en el qual Airbnb ha establert que les cancel·lacions entre el 14 de març i el 31 de maig [es reemborsaran totalment](#) si es fan amb motiu de la crisi sanitària del coronavirus. Per això, la plataforma s'ha compromès a auxiliar amb un total de 230 milions d'euros a tots els amfitrions que vegien cancel·lades les seues reserves. Airbnb es faria càrrec del 25% del cost de la cancel·lació, la qual cosa suposaria que l'amfitrió mantindria aquest percentatge.

Per al present estudi, s'ha realitzat una anàlisi qualitativa de fins a 500 anuncis (d'un total de 1500) dels diferents barris del districte de Ciutat Vella, distribuïts com s'observa a continuació:

Núm. d'anuncis en Airbnb per barris de Ciutat Vella.	
Barris	Nombre d'anuncis
El Carme	300
El Mercat	327
El Pilar	165
La Seu	234
La *erea	145
Sant Francesc	329
Total	1.500

L'anàlisi s'ha realitzat atenent, en un primer moment, a anuncis triats aleatòriament d'entre els diferents barris del districte de Ciutat Vella. Posteriorment, s'ha seleccionat l'oferta d'aquells gestors professionals d'immobles que, a més, se situen entre els 10 Host amb major oferta en Airbnb, entre els quals destaquen:

- [Singular Stays](#): 144 allotjaments
- [Valencia Luxury](#): 72 allotjaments (dia 14) / 63 (dia 15)
- [Living Valencia](#): 53 allotjaments
- [Travel hábitat](#): 52 allotjaments.
- [Flats Friends Apartaments](#): 38 allotjaments

- [Like apartaments](#): 32 allotjaments
- [Rotaret](#): 22 allotjaments
- [Total Lleisure](#): 22 allotjaments
- [Invalencia](#): 19 allotjaments
- [Art y Flats](#): 15 allotjaments
- [Juan](#): 9 allotjaments

Hem trobat que els *Host* empren dos mecanismes diferents per a ordenar la seua oferta en els pròxims mesos. D'una banda, aquells que manifesten no estar disponibles per algun període determinat i, d'altra banda, aquells que, fins i tot mostrant disponibilitat en el mes present i els immediatament posteriors, exigeixen que la reserva es faça per un mínim de nits determinat (entre 15 i 30 dies, generalment) i/o oferint descomptes per realitzar aquestes reserves setmanals o mensuals.

Disponibilitat a partir de determinada data

De les dades proporcionades per InsideAirbnb es deriva que entorn del 86-87% dels anuncis de Ciutat Vella tenen una disponibilitat alta (de més de 60 dies a l'any) a 26 de març de 2020. Per regla general, els anuncis d'Airbnb mantenen sense alterar la seua disponibilitat a partir del mes d'abril, excepte els períodes reservats, sense canvis significatius per l'estat d'alarma. No obstant això, trobem importants excepcions a la regla que és necessari comentar.

Dels 500 anuncis analitzats, un anuncia disponibilitat solament a partir del 26 d'abril (coincidint amb la finalització d'un dels períodes de l'estat d'alarma); 10 anuncis tenen disponibilitat a partir de maig (sobretot, els publicats per Singular Stays); 17 anuncis ofereixen disponibilitat només a partir de juny (sobretot, els publicats per Living Valencia); 13 anuncis només permeten reserves a partir de juliol (sobretot, anuncis de Living Valencia); tan sols un anunci està disponible a partir d'agost i un altre a partir de setembre.

Com veiem, això es correspon en major part a una estratègia seguida per gestors professionalitzats, que consisteix a alterar les dates disponibles, oferides a partir del moment en què es preveu que finalitze l'estat d'alarma i crisi sanitària³. Fins i tot, com es veurà més endavant quan analitzem els anuncis del portal Idealista, alguns d'ells estan presents en totes dues plataformes, oferint disponibilitat en Idealista i indisponibilitat en Airbnb durant dos o tres mesos fins a juliol.

De l'anàlisi realitzada es poden extraure algunes conclusions. La primera és que, a grans trets, la disponibilitat s'ha mantingut inalterada. La segona, que la majoria dels anuncis que tenen disponibilitat a partir de determinada data permeten la reserva a partir de juny. Finalment, que són les gestores professionals les que han alterat la disponibilitat en la gran majoria dels casos i, en concret, l'usuari professional Living Valencia. Aquest usuari, al seu torn, és el mateix que conté en Idealista tres dels anuncis que trobem en Airbnb, però destinat

³ Això comporta, al seu torn, que donat el nivell d'incertesa a què s'enfronten, les empreses canvien d'estratègia amb rapidesa.

exclusivament a personal (entenem que sanitari o similar) que els requereisca amb motiu de l'estat d'alarma a un baix preu:

- [Estudi en En Blanch](#) (La Xerea) . Gestionat per Living Valencia.
- [Pis en Carrer Convent San Francisco](#) (Sant Francesc). Gestionat per Living Valencia.
- [Pis a Sant Francesc](#) (Sant Francesc). Gestionat per Living Valencia.

Exigència de reserva mínima de determinat nombre de nits

A més d'establir com no disponibles alguns mesos immediatament posteriors a la declaració de l'estat d'alarma, s'han emprat altres estratègies basades fonamentalment a exigir un mínim de dies de reserva molt superior a l'ordinari tan sols en els mesos d'abril, maig o juny. D'entre els 500 anuncis analitzats, hem trobat 10 que han de reservar-se almenys 10 o 15 nits en els mesos d'abril i maig (llista completa en l'Annex II). La meitat d'ells correspon al gestor professional Travel hábitat que, paradigmàticament, exigeix una reserva mínima de 14 dies el mes d'abril, mentre que si la reserva es realitzara per al mes de maig el nombre mínim de nits descendeix a 3. Exemple d'això és el següent calendari corresponent a l'anunci titulat [TH Plaza de la Virgen](#):



La majoria dels anuncis que exigeixen un mínim de nits de reserva estableix un mínim de 30 nits. Fins a 28 anuncis publicats, en major mesura, per les gestores majoritàries a la ciutat de València Singular Stays (7 anuncis), Flats Friends (11 anuncis) i Invalencia (8 anuncis) estableixen aquestes condicions (relació completa en l'Annex II).

Si bé algunes gestores com Singular Stays exigeixen sine die reserva mínima de 28 dies, unes altres ho fan durant alguns mesos. És el cas de Flats Friends o Invalencia, que exigeixen 30 nits de reserva, però aquest mínim baixa a 2 el mes d'agost o a 3 en el cas de Invalencia per a juny o agost. En la següent imatge s'aprecia la diferència entre les estades mínimes per mesos en l'anunci de [Músico III Flat](#) (Invalencia).



Dels 500 anuncis analitzats, 93 presenten algun tipus d'especialitat en termes de disponibilitat o de reserva mínima, la qual cosa representa entorn del 18% del total dels analitzats i, alhora, al voltant del 10% del total. Les característiques generals d'aquests allotjaments són les de comptar amb d'1 a 2 habitacions i majoritàriament 1 bany i ser gestionats per professionals.

Pot afirmar-se que, per regla general, s'exigeix una reserva mínima de dues o tres nits i, en menor mesura, d'una. Però les excepcions més significatives les trobem en aquells que exigeixen una reserva mínima d'entre 15 o 30 dies per a les reserves realitzades a l'abril, maig i juny, mentre que les nits mínimes descendeixen dràsticament a 5, 3 o 2 per a les reserves en els mesos posteriors. De la mateixa manera que pot veure's en el punt relatiu a les disponibilitats, en aquesta ocasió també són els Host professionals els que recorren a aquesta estratègia, ja que els amfitrions particulars i/o amb pocs allotjaments mostren una tendència de manteniment de l'oferta en condicions normals de disponibilitat i reserva mínima.

Això pot tindre lloc per diversos motius, entre els quals podrien assenyalar-se, en hipòtesis, que per a aquells mesos amb majors dificultats per a mantindre una ocupació major (com en els previs a la temporada d'estiu) es tracta d'assegurar un mínim, o bé es tracta d'efectes de la reducció de la mobilitat com a conseqüència de la crisi sanitària del Covid19 i la regulació establida pel Decret que declara l'estat d'alarma des del dia 15 de març de 2020.

Nota metodològica:

Durant la realització d'aquest informe alguns amfitrions d'Airbnb com Living Valencia o Flats Friends han alterat aquesta exigència de reserva mínima de nit reduint el mínim a 3 nits en el mes de juny i no així en agost.

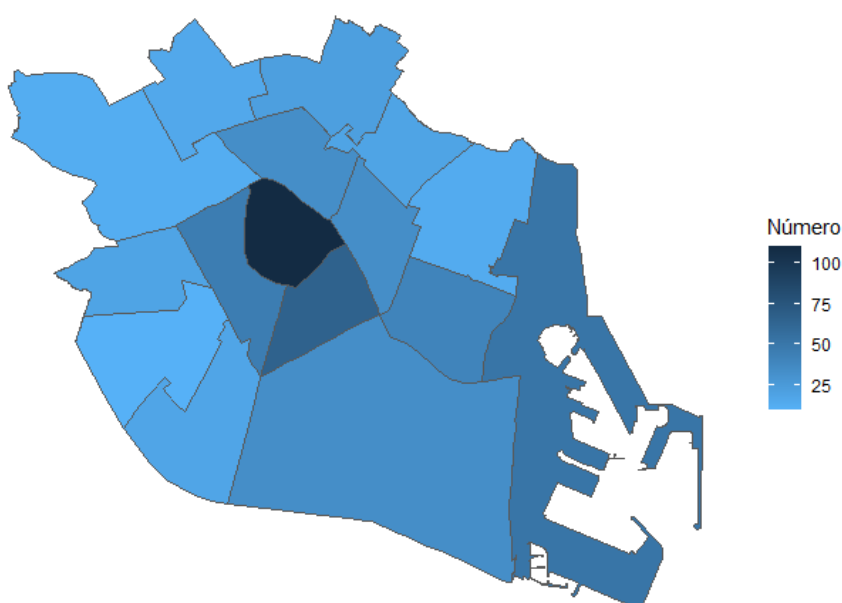
3 ANÀLISI DE L'OFERTA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS EN *IDEALISTA.COM* A LA CIUTAT DE VALÈNCIA

3.1 PERSPECTIVA GENERAL

El portal web d'Idealista conté, generalment, anuncis que estan destinats a l'ús com a habitatge, i en molta menor mesura, s'anuncien allotjaments destinats al lloguer de temporada.

Durant el període comprés entre el 14 de març i el 15 d'abril s'han pujat a Idealista un total de 548⁴ nous anuncis, amb una distribució espacial molt dispar. Així, 110 anuncis, el 20,07%, s'ofereixen a Ciutat Vella, seguit de L'Eixample (66), Poblats Marítics (52) i Extramurs (46). Per tant, hi ha una evident concentració de noves ofertes d'immobles en els districtes més cèntrics, destacant, sobretot, Ciutat Vella..

Nº d'anuncis per districte



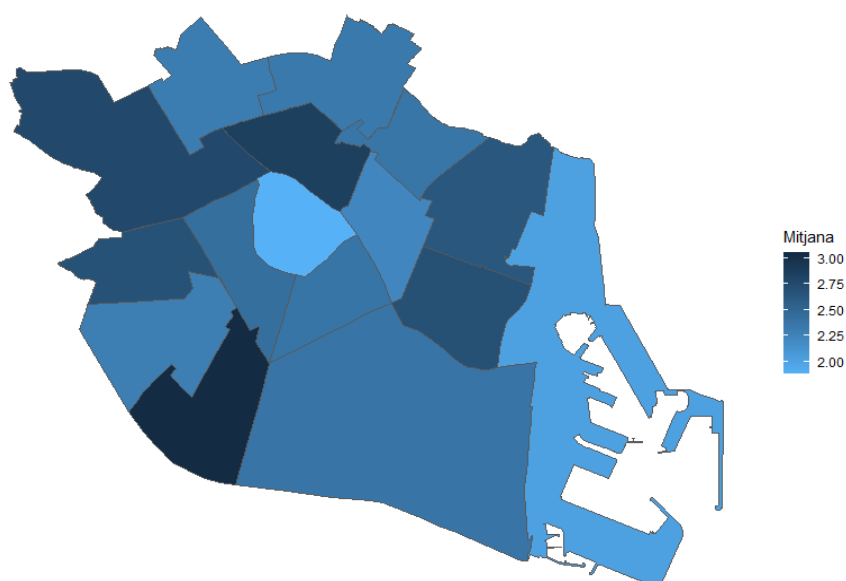
Elaboració pròpia amb dades d'idealista

Pel que fa a les característiques dels allotjaments, els immobles que s'ofereixen per a llogar en Poblats Marítics i Ciutat Vella es caracteritzen per una grandària inferior a la mitjana, tant des del punt de vista de les habitacions de què disposen, com respecte als metres quadrats. Així mateix, també és notable l'aparició d'anuncis de pisos amb grandàries inferiors a 60m² a Ciutat Vella, on suposen el 36% dels anuncis durant el període d'estudi; també resulta significatiu en Extramurs, Poblats Marítics i Eixample.

⁴ Donat el baix nombre d'anuncis observat, per a aquesta anàlisi s'han omés Poblats del Nord, Poblats del Sud i Poblats de l'Oest .

Aquestes característiques s'assemblen a l'apartament 'tipus' que s'ofereix en Airbnb.

Nº mitjà d'habitacions

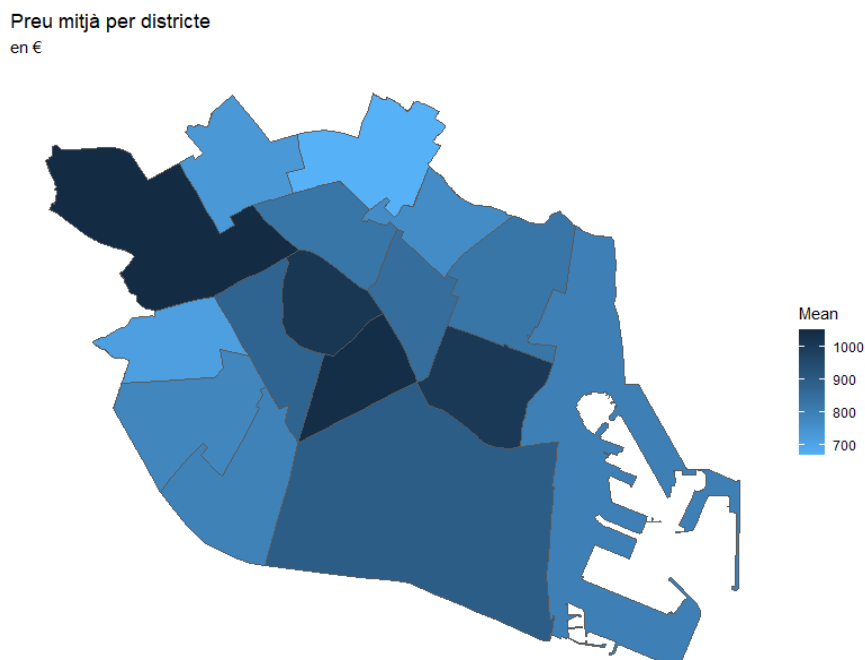


Elaboració pròpia amb dades d'idealista.

Quant als preus de lloguer, al març continua la seua tendència ascendent, que se situa un 0,7% per damunt del preu mitjà de febrer a nivell de ciutat, i amb un 2.8% de variació positiva trimestral. Aquesta tendència es reproduïx en els barris la presència dels quals d'Airbnb és major: Ciutat Vella (+0,6% i +1,5%) i Poblats Marítims (+0,8% i +2,6%).

Localització	Preu m ² març 2020	Variació mensual	Variació trimestral
València	9,3 €/m²	+0,7%	+2,8%
Algirós.	8,9 €/m ²	-0,3%	+4,2%
Benicalap	8,3 €/m ²	+5,8%	+10,0%
Benimaclet	9,1 €/m ²	+2,6%	+4,4%
Camins al Grau	9,0 €/m ²	+0,5%	+1,7%
Campanar	9,3 €/m ²	+3,2%	+3,4%
Ciutat Vella.	11,4 €/m²	+0,6%	+1,5%
El Pla del Real	9,3 €/m ²	+2,1%	+7,4%
Extramurs	8,7 €/m ²	-2,3%	-1,3%
Jesús	8,1 €/m ²	+2,5%	+4,7%
L'Eixample	10,7 €/m ²	+0,4%	+1,3%
L'Olivereta	8,2 €/m ²	-1,9%	-0,8%
La Saïdia	8,2 €/m ²	-0,7%	-3,1%
Patraix	8,6 €/m ²	+3,1%	+22,3%
Poblats Marítims	9,5 €/m²	+0,8%	+2,6%
*Quatre Carreres	8,4 €/m ²	0,0%	-3,8%
Rascanya	8,1 €/m ²	-0,6%	-0,2%

Si centrem l'atenció en els preus mitjans per districtes, advertim que Campanar (1053 euros), Ciutat Vella (1015 euros) i Camins al Grau (1007 euros) encapçalen el rànquing dels territoris amb preus més elevats. Els districtes amb el preu mitjà més reduït són Rascanya, L'Olivereta i Benicalap.



Elaboració pròpia amb dades d'Idealista.

Cal destacar que tant Poblatos Marítims com Ciutat Vella destaquen per oferir els preus més baixos de l'escala, 350€ i 250€, respectivament.

3.2 ANÀLISI QUALITATIVA DELS ANUNCIS A CIUTAT VELLA.

De nou, l'anàlisi dels diferents anuncis més detallat en *Idealista.com*, ens permet obtenir més informació sobre les tendències identificades. En aqueix sentit, hem focalitzat l'atenció en aquells anuncis, publicats entre el 15 de març al 17 d'abril en el districte de Ciutat Vella, que ofereixen explícitament un arrendament de temporada.

Anuncis amb disponibilitat màxima fins a juny o juliol de 2020

Dels 155 anuncis analitzats, almenys entre un 20 i un 25% ofereixen un lloguer temporal. En algunes ocasions s'especifica que el lloguer de temporada ha de justificar-se en desplaçaments laborals o d'empresa, com és el cas d'un [pis en El Pilar](#) (50 m², 600 euros) d'un estudi en carrer [els Drets](#) (65 m², 700 euros), gestionats per Valencia Bienes Raíces. En altres ocasions, la majoria, es fa al·lusió al lloguer de temporada amb un límit temporal determinat, tot i especificant que tan sols està disponible fins a juny o juliol de 2020 (Annex III)

Entre els 17 anuncis identificats amb disponibilitat fins a juny o juliol els immobles tenen entre 1 i 3 habitacions, i se situen principalment en El Carmen, El Pilar i Sant Francesc. El que cal destacar és que es tracta d'immobles

gestionats quasi íntegrament per entitats professionals i, particularment, per a Properties València, Coroa Gestió d'Actius Immobiliaris i Cano Florit SL. A més, es tracta d'ofertes que es mantenen fins a juny o juliol, per la qual cosa l'estada que, en principi, es contracta actualment, no pot estendre's més enllà d'aqueixa data. Això pot portar a establir, sempre en hipòtesi que, posteriorment, es pretén llogar en termes d'allotjament vacacional per estades de molt curta duració; és a dir, inferiors al mes amb la finalitat d'extraure un guany major.

Per part seua, trobem l'excepció de qui anuncia que la disponibilitat de l'allotjament s'ajorna fins a juny, encara que el seu lloguer a partir d'aqueix mes també seria temporal per períodes de 3 mesos. És el cas següent:

1. [Estudi en Carrer Hospital](#) (El Pilar). Gestionat per professional Francisco Gutierrez.
 - 590 euros
 - 39 m²
 - “Per mesos des de juny”
2. [Pis en carrer Àngel Custodi](#) (El Carme). Gestionat per Global Gestión Valencia.
 - 1.200 euros
 - 120 m² 2 hab.
 - “Disponible des de juny”

Anuncis destinats a persones que es desplacen a València per a funcions sanitàries o d'emergència derivades de la crisi sanitària del Covid

Crida l'atenció que entre els anuncis incorporats des del començament de l'estat d'alarma trobem alguns de preus relativament reduïts (en comparació amb el preu per m² habitual) i que, segons s'indica en l'anunci, estan destinats a persones que el necessiten amb motiu de desplaçaments professionals per l'estat d'alarma.

Es tracta d'un motiu íntimament lligat al programa que Airbnb va anunciar per a la seua plataforma, a partir del qual es podia oferir un lloguer de temporada destinat al personal sanitari i d'emergències a un preu inferior al convencional.

Doncs bé, tots els anuncis amb tals característiques són gestionats per Living Valencia, la mateixa empresa que se situa entre les que més allotjaments gestiona a través d'Airbnb i que ha modificat substancialment la disponibilitat dels seus allotjaments al llarg del mes d'abril i maig.

Les principals reduccions de preu es relacionen amb 'Lloguers Covid', i estan orientats específicament a personal sanitari

Troblem 9 anuncis en Idealista amb aquestes característiques. Es tracta d'allotjaments d'una sola habitació, amb una dimensió d'entre 30 i 65 m² i amb un preu que oscil·la entre els 275 i 425 euros al mes, respectivament per a la menor i la major dimensió; un preu sensiblement inferior als que podem apreciar en aquest mateix portal per a immobles de característiques similars. Alguns d'aquests allotjaments són estudis d'un màxim de 50 m² com el que veiem en la C/Juristes del barri La Seu (amb disponibilitat per a abril, maig i juny) o de la [C/En Blanch en La Xerea](#) (amb disponibilitat per a abril i maig).

Alquiler de Estudio en JURISTAS

La Seu, València [Ver mapa](#)

275 €/mes

30 m² | 2^a 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 redacció dels anuncis és similar o idèntica (encara que variant els mesos disponibles), ja que es tracta d'un mateix gestor d'habitatge, assenyalant-se en tots ells que l'ús aquesta reservat "exclusivament per a personal implicat directament en tasques relacionades amb l'Estat d'Alarma", requerint que s'acrediten tals funcions.

Alquiler de Estudio en EN BLANCH

La Xerea, València [Ver mapa](#)

300 €/mes ~~350€~~ ↓ 14%

50 m² | 2^a 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."

A més d'alguns estudis, trobem pisos amb disponibilitat per a abril i maig com un en [la Plaça de la Mercè](#) del barri El Mercat (65 m² i 1 habitació per 400 euros) o un altre en [la C/Convent San Francisco](#) a Sant Francesc (50 m² i 1 habitació per 375 euros).

Pis en El Mercat

Alquiler de Piso en plaza DE LA MERCED

El Mercat, València [Ver mapa](#)

400 €/mes

65 m² | 1 hab. | 2^a 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."

Pis a Sant Francesc

Alquiler de Piso en calle Convento San Francisco

Sant Francesc, València [Ver mapa](#)

375 €/mes

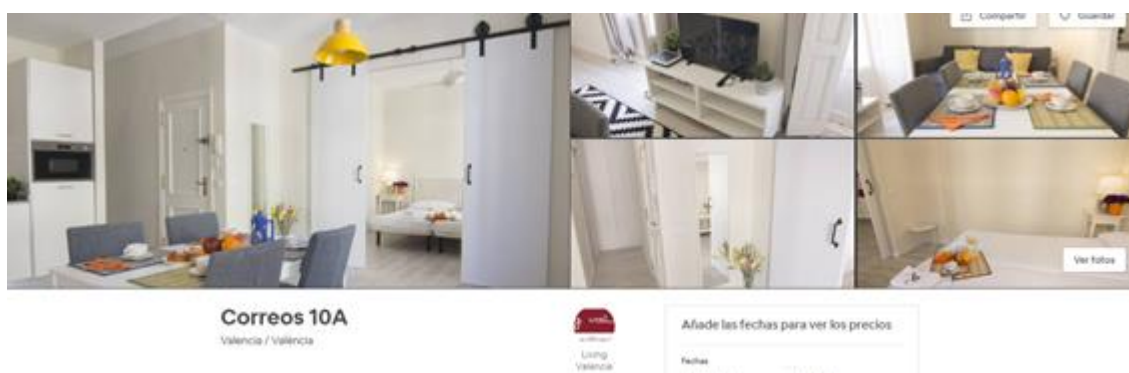
50 m² | 1 hab. | 3^a planta exterior con ascensor

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 aquest últim cas, igual que en un altre pis del mateix carrer, trobem el mateix allotjament en Airbnb, però amb una disponibilitat només a partir de juny. En la plataforma Airbnb l'anunci porta per nom [Correu-vos 10A](#), mentre que l'altre anunci similar es titula [Correu-vos 9A](#).



Altres anuncis de lloguer de temporada

Altres allotjaments, els menys dels anuncis afegits en l'últim mes, es lloguen per a temporada, però sense establir un límit temporal a dos o tres mesos (relacionats en l'Annex V). És a dir, es tracta d'anuncis que expliquen la voluntat de l'arrendador que el lloguer siga per temporada. D'entre els 10 anuncis identificats amb aquesta característica, bona part d'ells són gestionats per empreses o gestors professionals (tan sols un és gestionat per un particular) i ofereixen un lloguer únicament "de temporada per 2 o 3 mesos" com és el cas d'un [pis](#) de 37 m² i una sola habitació que es lloga per 600 euros en C/Cerrajeros del barri El Mercat), tal i com es mostra en la següent imatge de l'anunci en el portal d'Idealista:

Alquiler de Piso en calle Cerrajeros

El Mercat, València [Ver mapa](#)

600 €/mes

37 m² | 1 hab. | 2^a 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.

Uns altres ofereixen "lloguer temporal amb un màxim d'11 mesos," com és el cas d'un [àtic](#) i un [pis](#) en el barri de Sant Francesc, o lloguer per "termini inferior a un any" com [dos pisos](#) en la C/Aluders en el barri del Mercat.

Pis a Sant Francesc

Alquiler de Ático en Sant Francesc

Ciutat Vella, València [Ver mapa](#)

2.200 €/mes

88 m² | 1 hab. | 6^a 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.

Pis en El Mercat

Alquiler de Piso en Aluders

El Mercat, València [Ver mapa](#)

550 €/mes

Fianza de 1 mes

65 m² | 2 hab. | 2^a 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."

Tots ells són pisos moblats totalment, no com molts altres del portal que s'anuncien sense mobiliari i no exigeixen un lloguer de temporada sinó, aparentment, com a habitatge habitual.

Pel que fa a aquells allotjaments que es troben tant en la plataforma Airbnb com en Idealista, cal assenyalar que el seu número no és elevat.

1. [Estudi en En Blanch](#) (La *Xerea) [Veure mapa](#) * Living Valencia
 - a. 350 euros/mes
 - b. 50 m²
 - c. Abril i maig
2. [Pis en Carrer Convent San Francisco](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *oferit per Living Valencia
 - a. 375 euros/mes
 - b. 50 m² 1 *hab.
3. [Pis a Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *Living Valencia
 - a. 425 euros/mes
 - b. 65 m² 2 *hab.

*Aquests tres primers són els de preus més reduïts per raó de l'estat d'alarma

4 CONCLUSIONS

L'anàlisi comparativa entre els anuncis d'Idealista i Airbnb en la primera etapa de la quarantena en València llancen algunes conclusions interessants. En primer lloc, no sembla evident que hi haja una translació directa entre oferta Airbnb i mercat residencial a llarg termini.

Això no obstant, advertim l'aparició d'anuncis en Idealista amb unes característiques molt similars a les que es lloguen en Airbnb, especialment respecte a la seua concentració espacial -en els barris més cèntrics- i les característiques dels habitatges – principalment la grandària i el nombre d'habitacions-.

Connectat a això, destaca també l'aparició en Idealista d'un 'lloguer Covid', que, baix diferents formes -algunes més evidents que altres, com el requisit de ser personal sanitari- solament s'oferiria per a lloguer residencial de manera temporal. De fet, entorn del 20% dels anuncis d'Idealista publicats en els últims 32 dies declara la voluntat dels arrendadors de realitzar lloguers temporals, majoritàriament orientats al seu ús durant els pròxims mesos. En Airbnb, el 18% dels anuncis analitzats mostra falta de disponibilitat en els mesos d'abril, maig, juny i juliol, o bé l'exigència de reserves mínimes per a aquests mesos d'entre 15 i 20 dies.

Segons l'estudi realitzat per Gil (2020) per a la Càtedra d'Economia Col·laborativa, el lloguer turístic té una rendibilitat de entre el 100% i 200% superior a la que ofereix el lloguer habitual, la qual cosa podria explicar que les empreses especialitzades s'hagen resistit de moment a retirar les propietats que gestionen del mercat turístic.

Derivat d'això, no s'ha produït una baixada de preus significativa en els preus de lloguer, reduïda, en la majoria dels casos i com hem vist, a usos de temporada.

En aqueixa línia, són els gestors professionals d'immobles destinats a l'arrendament els actors que majoritàriament semblen haver adoptat estratègies específiques arran de la crisi sanitària derivada del coronavirus. En particular, tractant de llogar allotjaments per un període igual o superior, generalment, als 30 dies des d'abril a juliol de 2020. És a dir, es tracta d'un arrendament de duració significativament superior a les dues o tres nits de reserva mínima que sol emprar-se en el lloguer vacacional en Airbnb, plataforma que els ofereixen una major rendibilitat.

Finalment, pot plantejar-se com a hipòtesi raonable que ens trobem en una fase inicial amb un elevat grau d'incertesa social i econòmica i inseguretats jurídiques que no permet adoptar estratègies a mitjà o llarg termini, la qual cosa ha suposat que els particulars no prenguen mesures d'arrendament alternatives de moment i que les gestores professionals hagen adoptat mesures amb efectes a curt o a mitjà termini. Per tant, serà necessari continuar monitorant els canvis per a obtenir dades més ponderades de les tendències a mitjà termini.

5 ANNEXOS

ANNEX I

A. Allotjaments amb disponibilitat a partir del 26 d'abril:

1. [Quevedo II *SR](#) (Singular *Stays): 2 dormitoris, 1 bany.

B. Allotjaments amb disponibilitat a partir de maig:

1. [Serrans \(Singular *Stays\)](#): 1 dormitori (d), 1 bany (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. [Tetuan – En Grossa VI](#) (Living Valencia): Estudi.
6. [Jardí del Túria](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
7. [Centre València + wifi + 6p.](#) (*Art i *Flats): 2 d, 2 b.
8. [*Gorgeous *Apartment *with Original *Features](#), per Plaza Coll (David -particular-): 1 *dor. 1 b.
9. [Central *market, *Terraced *Penthouse](#) (Luis -particular-): 1 d, 1 b. *a partir de mitjans de maig.
10. [*Apt Centre *Downtown a/c wifi](#) (Ramon -particular-): 1 d, 1,5 banys.

C. Allotjaments amb disponibilitat a partir de juny:

1. [Ajuntament 46](#) (Living Valencia): 1 dormitori, 1 bany.
2. [Ajuntament 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 els 3 últims dies de maig.
5. [Biblioteca I](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
6. [Biblioteca II](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b. *Disponible dos dies de maig.
7. [Apartament 1Plaza *Merced](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b. *Disponible dos dies a l'abril.
8. [Correus 8](#) (Living Valencia): 3 d, 2 b.
9. [Central *Market](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
10. [*Blanqueries](#) (Living Valencia): Estudi.
11. [Estudi Serrans](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
12. [Pis en el centre, plaça del Pilar](#) (Vicent -particular-). 2 d, 1 b. *Aqueix usuari té altres pisos que sí que es lloguen a l'abril/maig

13. [*Soho Suites: cèntric](#) (*Flat *Friends): 1 d, 1 b.
14. [*Soho Suites: adaptat – planta baixa](#). (*Flats *Friends): 1 d, 1 b.
15. [Ple Centre 6persones + wifi \(p21\)](#) (*Art i *Flats): 3 d, 2 b. A partir de mitjans de juny.
16. [TORRES DE SERRANS. Molt lluminós *VT-36555-V](#) (Carlos -particular-): 1 d, 1 b.
17. [*Bright, *new *apartment *overlooking *vibrant plaça](#). (John): 1 d, 1 b.

D. Allotjaments amb disponibilitat a partir de juliol:

1. [Tetuan – En Blanch I](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
2. [Tetuan – En Blanch II](#) (Living Valencia): Estudi.
3. [Tetuan – En Blanch IV](#) (Living Valencia): Estudi.
4. [Parterre](#) (Living Valencia): 2 d, 1 b.
5. [Correus 3](#) (Living Valencia): 5 d, 2 b.
6. [Correus 4](#) (Living Valencia): 3 d, 1 b.
7. [Correu-vos 9A](#) (Living Valencia): 2 2, 1 b.
8. [Correu-vos 10A](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.
9. [Correus 12 Interior](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b. *Disponible 2 dies a l'abril.
10. [Correus 12 Exterior](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.
11. [*Olympia *House](#) (Living Valencia): 4 d, 2 b.
12. [*Bolseria *Street *Apartament I](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
13. [Músic *Peydro](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.

D. Allotjaments amb disponibilitat a partir d'agost:

1. [Acollidor apartament en el centre de València](#) (*Tibesoca -particular-): 1 d, 1 b.

E. Allotjaments amb disponibilitat a partir de setembre:

1. [Tetuan - en Blanch IV](#) (Living Valencia): Estudi.

F. Sense cap disponibilitat o disponibilitat a partir de novembre:

1. [*Apartament *Center *Loft 1](#) (*Universe): 1 dormitori, 1 bany. *Amb disponibilitat únicament 30, 31 de maig i 1 de juny.
2. [Correus Àtic amb terrassa](#) (València *Luxury): 1 d, 1 b.
3. [*Beautiful *Attic Paz, 26](#) (València *Luxury): 3 d, 2 b.
4. [Ajuntament 14](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
5. [Estudie Catedral](#) (Living Valencia): 1 d, 1b.

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

G. Altres supòsits

Només disponible una setmana al juny.

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

Disponibles pocs dies i molt dispersos:

[*Corregeria 2](#) (Living Valencia): Estudi.

ANNEX II

1. ANUNCIS QUE EXIGEIXEN RESERVA MÍNIMA DE 10 O 15 DIES PER A ABRIL I MAIG:

1. [El Carmen \(Gestionat per la particular Laura\)](#)
2. [El Carmen](#) (Gestionat pel particular Leo)
3. [*TH Plaza del Pilar](#) (Travel hábitat): 1 d, 1 b. *14 dies mínim a l'abril. Posteriorment, 3 nits mínim.
4. [*TH Plaza de la Verge](#) (Travel hábitat): 1 d, 1 b. *14 dies mínim a l'abril. Posteriorment, 3 nits mínim.
5. [*TH Sant Vicent](#) (Travel hábitat): 3 d, 1,5 b. *14 dies mínim a l'abril. Posteriorment, 3 nits mínim.
6. [*TH 2D Ajuntament](#) (Travel hábitat): 2 d, 2 b. *14 dies mínim a l'abril. Posteriorment, 3 nits mínim.
7. [*TH Torres de Serrano A](#) (Travel hábitat): 2 d, 1 b. *14 dies mínim a l'abril. Posteriorment, 3 nits mínim.
8. [Acollidor i modern al costat del Mercat Central](#) (Erika -particular-): 1 b, 1 b. 15 dies a l'abril i maig.
9. [*Super *house *front Central *Market](#) (*Mariam -particular-): 2 d, 1 b. * 10 dies a l'abril.
10. [Un pis encantador a la Ciutat *Vella](#) (*Lena): 2 d, 1 b. * 10 dies a l'abril i maig. Posteriorment 5 dies.
11. [*Bolseria 1890 -apte.1 – amb balcó.](#) (*Emiliana): 2 d, 1 b. *15 dies a l'abril i maig.

2. ANUNCIS QUE EXIGEIXEN RESERVA MÍNIMA DE 28 O 30 DIES:

1. [*Veronica II *SR](#) (Singular *Stays): 2 dormitoris, 1 bany.
2. [Carmen I *SR](#) (Singular *Stays): 3 d, 2 b.

3. [Salvador III *SR](#) (Singular *Stays): 1 d, 1 b. No es lloga a partir d'octubre, salvant els mesos de desembre i medians de novembre.
4. [Miracle *SR](#) (Singular *Stays):
5. [Mercat Central II](#) (Singular *Stays): Estudi, 1,5 b.
6. [Mercat Central I](#) (Singular *Stays): 1 d, 1 b.
7. [Mercat Central III](#) (Singular *Stays): *Loft.
8. *Només disponible dos dies al maig: [Cistella 5B](#) (Living Valencia): 1 d, 1 b.
9. [Nau](#) (*Flats *Friends): 1 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
10. [Nau](#), gran, cèntric, mascotes (*Flats *Friends): 3 d, 2. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
11. [Nau: cèntric, tranquil, mascotes](#) (*Flats *Friends): 1 d, 1 b). *a partir d'agost són 2 dies mínim.
12. [*Soho Suites: cèntric](#) (*Flats *Friends): 1 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
13. [Tetuan cèntric apartament per a 4](#) (*Flat *Friends): 1 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
14. [Torres de Quart cèntric](#) (*Flats *Friends); 1 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
15. [Torres de Quart cèntric](#) (*Flats *Friends); 2 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
16. [Torres de Quart amb terrassa privada](#) (*Flats *Friends). * a partir d'agost són 2 dies mínim.
17. [Tetuan per a 6 molt cèntric](#) (*Flats *Friends): 2 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim.
18. [Tetuan Estudi cèntric, amb wifi.](#) (*Flats *Friends). *a partir d'agost són 2 dies mínim.
19. [Àmplia terrassa amb vista al costat de Torres de Quart.](#) (*Flats *Fiends): 1 d, 1 b. *a partir d'agost són 2 dies mínim. A més, només està disponible a partir de medians de maig.
20. [Cisneros *Flat – 6 *People/ AT39029V](#) (*Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
21. [*Xativa *Flat-*amazing-*new-*private *terrace-*downtown](#) (*Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
22. [Músic III *Flat](#) (*Invalencia): 2 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
23. [Negret *flat-*romantic fuita *oldtown/AT37939V](#) (*Invalencia): 1 d, 1,5 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
24. [*Na Jordana *Flat Colonial-*Rustic *apt](#) (*Invalencia): 1 d, 1,5 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
25. [Carrer baix *Flar](#) (*Invalencia): 1 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.

26. [Manyans *flat-*charming *old *city *center/*at-37940*v](#) (*Invalencia). 2 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
27. [*Sunny *Flat *near a *Playground *in a *Historic *Neighborhood](#) (*Invalencia) 2 d, 1 b. *a partir de juny 3 nits mínim.
28. [Ple Centre \(P24\)](#). (*Art i *Flats): 2 d, 1,5 b. *a partir de maig 1 nit mínim.

ANNEX III

ANUNCIS AMB *DISPONILIDAD MÀXIMA FINS A JUNY O JULIOL DE 2020

1. [Pis al Carrer Cañete, 2](#). (El Carme) Gestionat per Cano *Florit SL.
 - a. 800 euros
 - b. 70 m²
 - c. Indica que “es lloga per dos o tres mesos”.
2. [Pis en Plaza *San Jaime](#) (*Coroa Gestió d'Actius Immobiliaris)
 - a. 500 euros
 - b. 40 m² 1 *hab.
3. Estudi en Carrer del *Comte de *Montornés (*Coroa Gestió d'Actius Immobiliaris)
 - a. 400 euros
 - b. 30m²
 - c. Es lloga fins a juliol.
4. [Pis en El Pilar](#) (Gestionat per *VERDECER)
 - a. 550 euros
 - b. 55 m², 1 *hab.
 - c. Es lloga fins al mes de juny inclòs.
5. [Pis en El Pilar](#) (Gestionat per *VERDECER)
 - a. 650 euros
 - b. 70 m² 2 *hab.

- c. Es lloga fins al mes de juny inclòs.
6. [Pis en ElPilar](#) , (Gestionat per *VERDECER)
 - a. 650 euros
 - b. 70 m², 2 *hab.
 - c. Es lloga fins al mes de juny inclòs.
7. [Pis en carrer *dels *Drets](#) (El *Mercat), gestionat per particular.
 - a. 1.800 euros
 - b. 140 m² 3 *hab.
8. [Estudi en Carrer Alt, 38](#) (El Carme), Gestionat per Cano *Florit SL.
 - a. 700 euros
 - b. 52 m²
9. [Pis en carrer Alt, 25](#) (El Carme) Gestionat per *Coroa Gestió d'Actius Immobiliaris
 - a. 550 euros
 - b. 49 m² 1 *hab.
 - c. Es lloga per setmanes o mesos fins a juliol.
10. [Pis en Carrer Alt, 25](#), (El Carme) Gestionat per *Coroa Gestió d'Actius Immobiliaris:
 - a. 650 euros
 - b. 69 m² 2 *hab.
 - c. Es lloga fins a juliol.
11. [Pis en El Carmen](#), Gestionat per *aProperties València
 - a. 750 euros
 - b. 65 m² 1 *hab.
 - c. Només lloguer temporal per a abril, maig i juny.
12. [Pis en Carrer de *Fos, 15](#). (El Carme) Gestionat per particular.
 - a. 800 euros

- b. 80 m² 3 *hab.
 - c. Es lloga temporalment fins a la fi de juliol.
13. [Pis en Sant Francesc](#). Gestionat per *aProperties València
- a. 1.000 euros
 - b. 110 m², 3 *hab.
 - c. Lloguer temporal només per a abril i maig.
14. [Dúplex en Carrer de *Recared , 26](#). (El Pilar) Gestionat per *aProperties València.
- a. 650 euros
 - b. 75 m², 3 *hab
 - c. “Es lloga de tala a mitja estada fins a juliol”.
15. [Pis en Carrer de *Recared , 26](#). (El Pilar) Gestionat per *aProperties València.
- a. 600 euros
 - b. 60 m², 2 *hab.
 - c. “Es lloga de tala a mitja estada fins a juliol”.
16. [Pis en Carrer del Forn de l’Hospital](#) (El Pilar). Particular
- a. 900 euros
 - b. 90 m² 2 *hab.
 - c. “particular lloga pis per a 3 mesos”.
17. [Pis en Carrer *Triador, 27](#) (El Pilar). Gestionat per particular.
- a. 750 euros
 - b. 62m² 2 *hab.
 - c. “disponible a partir de l'1 de maig de 2020”

ANNEX IV

ANUNCIS DESTINATS A PERSONES QUE ES DESPLACEN A VALÈNCIA PER NECESSITATS DE LA CRISI SANITÀRIA DEL *COVID

1. [Estudi al Carrer Juristes](#) (La *Seu) [Veure mapa](#) Living Valencia

- a. 275 euros/mes
 - b. 30 m²
 - c. Per a abril, maig i juny.
2. [Estudi en En Blanch](#) (La *Xerea) [Veure mapa](#) * Living Valencia
- a. 350 euros/mes
 - b. 50 m²
 - c. Abril i maig

*Coincideix aquest últim amb l'anunci en Airbnb de l'Estudi a Tetuan – [En Blanch II](#) (Living Valencia).

4. [Pis en carrer *Rumbau, 10](#) (El *Mercat) [Veure mapa](#) Living Valencia
- a. 300 euros/mes
 - b. 35 m² 1 *hab
5. [Pis en Plaza de la Mercè](#) (El *Mercat) [Veure mapa](#) *Living Valencia
- a. 400 euros/mes
 - b. 65m² 1 *hab
 - c. Abril i maig
6. [Pis en Carrer Convent San Francisco](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *oferit per Living Valencia
- a. 375 euros/mes
 - b. 50 m² 1 *hab
7. [Pis a Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *Living Valencia
- a. 425 euros/mes
 - b. 65 m² 2 *hab.

*Aquests dos últims pisos coincideixen amb els oferits en Airbnb per Living Valencia amb disponibilitat només a partir de juny:

[Correu-vos 10A](#) (Living Valencia) 1 d, 1 b.

[Correu-vos 9A](#) (Living Valencia).

ANNEX V

ANUNCIS DE LLOGUER DE TEMPORADA SENSE LIMITACIÓ TEMPORAL DE LLOGUER

1. [Àtic en El Carmen.](#) (Gestionat per *aProperties València)
 - a. 1.000 euros
 - b. 49 m², 2 *hab.
 - c. Màxim 11 mesos
2. [Àtic a Sant Francesc](#) (Gestionat per *aProperties València)
 - a. 2.200 euros
 - b. 88 m², 1 *hab.
 - c. Màxim 11 mesos.
3. [Pis a Sant Francesc](#) (Gestionat per *VERDECER)
 - a. 710 euros
 - b. 40 m², 1 *hab.
 - c. Màxim 11 mesos.
4. [Àtic a Sant Francesc](#) (Gestionat per particular)
 - a. 2000 euros
 - b. 80 m², 1 *hab.
 - c. Es lloga per estada curta fins a octubre.
5. [Pis en *Carrasquer, 12.](#) (El pilar) gestionat per Cristina *Ariño de *Medilaria .
 - a. 1.999 euros
 - b. 115m 2, 2 *hab.
6. [Pis en El Pilar](#) (El Pilar). Gestionat per Divisió Vertical. Gestions Immobiliàries.
 - a. 750 euros
 - b. 50 m², 1 *hab.
7. [Pis en Carrer Manyans](#) (El *Mercat). Gestionat per la immobiliària 21immobiliàries
 - a. 600 euros

- b. 37 m² 1 *hab.
- c. Es lloga per temporada de dos o tres mesos.

8. [Pis en *Aluders](#) (El *Mercat). Gestionat per *Flatlanders .

- a. 550 euros
- b. 65 m² 2 *hab.
- c. Termini inferior a un any

9. [Pis en *Aluders](#) (El *Mercat). Gestionat per *Flatlanders .

- a. 550 euros.
- b. 61 m² 2 *hab.
- c. "Termini inferior a l'any".

10. [Pis en ElPilar](#) .

- a. 750 euros
- b. 50 m² 1 *hab.
- c. "per a lloguers temporals"

ANNEX VI

ANUNCIS EN IDEALISTA I AIRBNB

1. [Estudi en En Blanch](#) (La *Xerea) [Veure mapa](#) * Living Valencia
 - a. 350 euros/mes
 - b. 50 m²
 - c. Abril i maig
2. [Pis en Carrer Convent San Francisco](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *oferit per Living Valencia
 - a. 375 euros/mes
 - b. 50 m² 1 *hab.
3. [Pis a Sant Francesc](#) (Sant Francesc) [Veure mapa](#) *Living Valencia
 - a. 425 euros/mes
 - b. 65 m² 2 *hab.

