



Informe sobre la comunidad de Airbnb en Barcelona

Introducción

El 7 de febrero de 2016 anunciamos nuestra política [un anfitrión, un hogar](#) en Ciutat Vella, que limita a uno el número de anuncios que los anfitriones del centro histórico de Barcelona pueden tener en la plataforma. Los anfitriones solo pueden compartir más de un anuncio si se identifican como una empresa y muestran sus datos de contacto.

Este anuncio era parte de un compromiso más amplio para promover el home sharing responsable y ser más transparentes, con el fin de conseguir una mejor comprensión del impacto que la comunidad de Airbnb tiene en algunas partes de la ciudad. Hemos resumido nuestro compromiso para promover el home sharing responsable, respondiendo a las preocupaciones sobre la concentración de anuncios en Ciutat Vella y evaluando su potencial impacto sobre la disponibilidad de vivienda a largo plazo.

El nuevo límite para anfitriones está en vigencia desde el 1 de abril. La transición a esta nueva medida debería acabar antes del inicio de la temporada de verano.

Este informe tiene dos objetivos principales, así como dos partes diferenciadas:

- 1) Medir el impacto de la política de *un anfitrión, un hogar*
 - a) Sentar un punto de partida para medir el impacto, de manera que podamos ver cómo funciona esta nueva medida.
 - b) Publicar un conjunto de datos (a nivel de distritos) que se actualizará cada tres meses. Estos datos se obtuvieron el 31 de marzo, justo antes de que empezase a implantarse la nueva medida OHOH.

- 2) Analizar el potencial impacto en la disponibilidad de vivienda, así como la magnitud de la comunidad en comparación al resto de los servicios de alojamiento en Barcelona.
Los datos que presentamos hoy muestran que otros factores, como las casas vacías o la falta de nuevos proyectos, tienen un impacto mucho mayor en la disponibilidad de vivienda.

Airbnb ha hecho un llamamiento a representantes de la Generalitat de Catalunya y al Ayuntamiento de Barcelona para que diferencien claramente entre *home sharing* (ciudadanos que alquilan su primera residencia de manera ocasional) y los operadores profesionales.

Representantes del Ayuntamiento y de la Generalitat han reconocido recientemente que compartir un espacio en el que vives no es lo mismo que gestionar un apartamento turístico. Seguimos comprometidos con trabajar con los responsables de la ciudad Barcelona y el gobierno de la Generalitat de Cataluña para impulsar reglas claras que protejan la vivienda asequible, a la vez que promuevan la oportunidad económica del home sharing para familias, negocios y comunidades.

Principales conclusiones

1) Con datos sobre home sharing en Barcelona, este informe confirma:

- **La mayoría de los anfitriones comparte el lugar donde vive de manera ocasional**
De acuerdo con los datos de Airbnb, la gran mayoría de los anfitriones (el 80%) comparte el espacio en el que vive o su residencia principal entera ocasionalmente. ([Tabla 1.2](#))
- **Las casas enteras y los espacios compartidos (habitaciones) están distribuidos de manera equitativa entre distritos**
Barcelona tiene casi la misma cantidad de espacios compartidos que casas enteras. En Ciutat Vella, casi el 47% de los anuncios son habitaciones, mientras que el 53% son casas enteras. ([Tabla 1.1](#))
- **La gran mayoría de anfitriones comparten sólo un anuncio, incluyendo aquellos que anuncian una casa entera**
El 80% de los anfitriones en Airbnb que comparten **una casa entera solo tienen un anuncio** ([Tabla 1.5](#)):
 - En Barcelona hay 5.907 anfitriones que anuncian una casa entera y 4.709 solo tienen un anuncio (80%).
 - En Ciutat Vella, 1.210 anfitriones de un total de 1.519 solo anuncian una casa (también el 80%).
- **El home sharing es un salvavidas económico para muchos anfitriones**
El anfitrión típico en Barcelona gana 5.500€ al año, **un salvavidas económico para muchos anfitriones** que se esfuerzan por vivir en una ciudad cada vez más cara. ([Tabla 1.4](#))
- **La mayoría de los anfitriones comparte su hogar de manera ocasional**
La mediana de noches reservadas por anuncio es de 92 días en Ciutat Vella; mientras que en el resto de Barcelona es de entre 60 y 75 días. En el total de la ciudad, es de 70 días. ([Tabla 1.3](#)). Los hoteles muestran una ocupación mucho mayor, con un grado de ocupación del 79%¹ durante el año, o el equivalente a 288 días.

¹ Fuente: <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/economia/teoh/actual/r2016.htm>

2) Análisis de la comparativa entre vivienda y hoteles

- **Las viviendas que se anuncian en Airbnb son solo una pequeña parte del total de viviendas de la ciudad:**
 - En Ciutat Vella hay actualmente casi 56.000 viviendas, con una población de 100.000 habitantes, por lo que el número de **anuncios de alta intensidad (>120 días en Ciutat Vella) representa solo el 2,3% del total de viviendas de la ciudad.** ([Tabla 2.1](#))
 - Hay 1.285 casas enteras en Ciutat Vella ([Tabla 2.1](#)) que se alquilan más de 120 días al año². Esta cifra representa **solo el 6,6% del número total de anuncios en Barcelona (19.565)** y el 27% del total de anuncios en Ciutat Vella (4.721). ([Tabla 1.1](#))
 - Fuera de Ciutat Vella, **los anuncios que se alquilan por más de 120 días al año representan menos del 1% del total de viviendas de la ciudad.** ([Tabla 2.1](#))
- **Otros factores (como las casas vacías) tienen un impacto mucho mayor en la disponibilidad de vivienda en la ciudad:**
 - Solo en Ciutat Vella hay tres veces más casas vacías (8.643) que anuncios de casas enteras (2.516), y casi siete veces más casas vacías que anuncios de operadores potencialmente profesionales o de alta intensidad (1.285). ([Tabla 1.1](#) y [Tabla 2.1](#))
 - Solo en el Eixample hay casi tantas casas vacías (18.586 unidades de vivienda) como el total de anuncios de Airbnb en toda la ciudad (19.565), el doble de anuncios de casas enteras en toda la ciudad y cinco veces más que el número de apartamentos puramente comerciales (>120 días). ([Tabla 1.1](#) y [Tabla 2.1](#))
 - En Barcelona hay 811.107 viviendas y, según el Instituto Nacional de Estadística, el 11% están vacías. Esto supone en torno a 89.000³ viviendas o casi nueve veces el número de anuncios de casas enteras en Airbnb, y más de 20 veces el número de anuncios de casas enteras de operadores de alta intensidad en Airbnb. ([Tabla 2.1](#))
- **Solo una pequeña parte de los anfitriones se dedica de manera intensiva**

² Para este estudio se ha definido una variable de 120 días (or 33% occupancy rate in a full year open calendar) como aproximación para establecer la diferencia entre aquellos anfitriones que alojan de manera más frecuente y aquellos que nos son profesionales. Los proveedores profesionales de alojamiento suelen tener en Barcelona ratios de ocupación superiores al 50% durante todo el año. Los hoteles, por ejemplo, tienen ratios de ocupación de 204 días al año, por lo que la variable de 120 días es un límite muy conservador.

³ Fuente: Instituto Nacional de estadística: <http://www.ine.es/prensa/np775.pdf> y Observatori DESC "Exclusió residencial al món local: crisi hipotecària a Barcelona 2013-2016" <http://observatoridesc.org/nou-informe-exclusio-residencial-al-mon-local-crisi-hipotecaria-barcelona-2013-2016>

Solo un 2,5% de las casas enteras que se anuncian en Ciutat Vella generan más ingresos que el alquiler de larga duración. En el resto de barrios, esta cifra es de menos del 1%. ([Tabla 2.2](#))

- **La gran mayoría de los alojamientos son menos rentables que el alquiler de larga duración**

El 78% de las casas enteras anunciadas en Airbnb ganan menos que los ingresos que se consiguen en el mercado de alquiler de larga duración. El 22% de las casas enteras anunciadas (o 4.458) ganan más. De estos, 1.405 están en Ciutat Vella. ([Tabla 2.2](#))

- **Los hoteles poseen una aplastante mayoría de la oferta de alojamiento profesional en la ciudad.**

- Cuentan con un **80% del total de la oferta profesional** (en camas) en Ciutat Vella (hoteles+viviendas turísticas+casas enteras en Airbnb >120 días), mientras que las **casas enteras** reservadas más de 120 días son **solo el 12% de las camas**. ([Tablas 2.3](#))

- En toda la ciudad, los hoteles dominan el segmento del alojamiento profesional, con más del 60% de la oferta, mientras que las casas enteras que se alquilan por más de 120 días en la plataforma representan solo el 8%. ([Tablas 2.3](#))

Tablas

1) Datos por distrito en Barcelona

1.1) Anuncios activos a 1 de abril de 2017

Número de anuncios en toda la ciudad, por tipo de anuncio y distrito

Distrito	Casa entera		Espacio compartido		Total
	N	% ciudad	N	% ciudad	
Ciutat Vella	2,516	24.56%	2,205	23.65%	4,721
Eixample	3,477	33.95%	2,765	29.66%	6,242
Gràcia	1,009	9.85%	852	9.14%	1,861
Horta-Guinardó	219	2.14%	382	4.10%	601
Les Corts	162	1.58%	198	2.12%	360
Nou Barris	44	0.43%	175	1.88%	219
Sant Andreu	120	1.17%	201	2.16%	321
Sant Martí	1,072	10.47%	1,029	11.04%	2,101
Sants-Montjuïc	1,131	11.04%	1,146	12.29%	2,277
Sarrià-Sant Gervasi	493	4.81%	369	3.96%	862
Barcelona Total	10,243	100%	9,322	100%	19,565

1.2) Frecuencia

Esta tabla muestra el número de anuncios que se comparten menos frecuentemente y, por tanto, los que más probablemente pertenecen a residentes que comparten la casa en la que viven, es decir, potenciales anfitriones de home sharing (anuncios de habitaciones, además de anuncios de casas enteras que se alquilan menos de 120 días al año).

Anuncios compartidos con menor frecuencia (<120 días), por distrito

Distrito	Potenciales anuncios de home sharing	Potencial home sharing como porcentaje del total de anuncios
Ciutat Vella	3,436	73%
Eixample	5,057	81%
Gràcia	1,510	81%
Horta-Guinardó	516	86%
Les Corts	306	85%
Nou Barris	200	91%
Sant Andreu	278	87%
Sant Martí	1,791	85%
Sants-Montjuïc	1,843	81%
Sarrià-Sant Gervasi	754	87%
Barcelona Total	15,691	80%

1.3) Mediana de noches reservadas por anuncio típico

Esta tabla muestra la frecuencia con la que se reservan anuncios en Barcelona.

Noches reservadas por distrito

Distrito	Casa entera	Espacio compartido	Todos los anuncios
Ciutat Vella	91	93	92
Eixample	73	62	69
Gràcia	66	53	60
Horta-Guinardó	70	66	69
Les Corts	74	69	72
Nou Barris	70	67	68
Sant Andreu	90	64	67
Sant Martí	63	69	64
Sants-Montjuïc	84	67	75
Sarrià-Sant Gervasi	46	49	46
Barcelona Total	73	76	70

1.4) Mediana de ingresos anuales del anuncio típico en Airbnb

Esta tabla muestra la mediana de ingresos del anuncio típico en Airbnb en los últimos 12 meses.

Ingresos medios anuales por anfitrión, en euros

Distrito	Ingresos medios anuales
Ciutat Vella	7,188
Eixample	6,061
Gràcia	4,254
Horta-Guinardó	3,039
Les Corts	4,411
Nou Barris	2,449
Sant Andreu	3,233
Sant Martí	5,573
Sants-Montjuïc	5,086
Sarrià-Sant Gervasi	3,460
Barcelona Total	5,557

1.5) Número de anfitriones por anuncios de casas enteras

Esta tabla muestra el número de anfitriones por la cantidad de anuncios de casas enteras y por distrito.

Número de anfitriones por anuncios activos de casas enteras

Número de anuncios activos por anfitrión	Ciutat Vella	Eixample	Gràcia	Horta-Guinardó	Les Corts	Nou Barris	Sant Andreu	Sant Martí	Sants-Montjuïc	Sarrià-Sant Gervasi	Varios distritos	Total
1	1.210	1.205	543	162	95	39	65	571	579	240	-	4.709
2	151	156	57	16	10	1	9	61	59	12	147	532
3	65	79	20	7	0	1	3	23	38	14	83	250
4	25	39	14	1	1	0	2	12	18	4	62	116
5	12	17	5	0	1	0	1	8	6	1	37	51
6+	56	106	23	0	4	0	2	22	24	12	184	249
Total	1.519	1.602	662	186	111	41	82	697	724	283	513	5.907

1.6) Contexto adicional sobre los anfitriones en Airbnb

67%

de los anfitriones comparten una propiedad que es su residencia permanente

70%

de los anfitriones en Barcelona utilizan el dinero que ganan compartiendo su espacio para poder seguir viviendo en su casa

Tiempo completo	Tiempo parcial	Autónomo	Baja por paternidad	Jubilado	Estudiante	En paro
34%	9%	31%	0%	6%	1%	15%

2) Análisis de la vivienda por distrito

2.1) Viviendas, viviendas vacías y anuncios alquilados de manera frecuente (>120 días)

La tabla 2.1. muestra el número actual de viviendas, comparado con las viviendas vacías y los anuncios potencialmente profesionales (>120 días).

Distrito	Número de viviendas	Viviendas vacías	Viviendas vacías / total viviendas	Número de casas enteras alquiladas más de 120 días	Número de casas enteras alquiladas más de 120 días / total viviendas
Ciutat Vella	55,663	8,643	16%	1,285	2.3%
Eixample	143,402	18,586	13%	1,185	0.8%
Gràcia	65,506	4,757	7%	351	0.5%
Horta-Guinardó	78,366	4,762	6%	85	0.1%
Les Corts	44,245	6,522	15%	54	0.1%
Nou Barris	77,155	6,816	9%	19	0.0%
Sant Andreu	70,056	6,242	9%	43	0.1%
Sant Martí	111,536	10,824	10%	310	0.3%
Sants-Montjuïc	90,449	9,099	10%	434	0.5%
Sarrià-Sant Gervasi	74,729	12,007	16%	108	0.1%
Barcelona Total	811,107	88,259	11%	3,874	0.5%

2.2) Ingresos por tipo de anuncio (larga duración/corta duración)

La tabla 2.2 compara los ingresos del alquiler de larga duración y los anuncios de casas enteras en Airbnb

Distrito	Alquiler anual medio (€) ⁴	Ingresos de un anuncio de casa entera típico al año (€)	Número de anuncios de casas enteras que ingresan más que el alquiler anual medio	% de casas enteras que ingresan más que el alquiler de larga duración sobre total parque
Ciutat Vella	9,399	6,308	1,405	2.5%
Eixample	11,437	8,945	1.414	1.0%
Gràcia	9,767	6,051	402	0.6%
Horta-Guinardó	8,212	5,883	98	0.1%
Les Corts	12,236	6,127	35	0.1%
Nou Barris	7,203	4,250	16	0.0%
Sant Andreu	8,258	5,866	53	0.1%
Sant Martí	9,752	8,300	429	0.4%
Sants-Montjuïc	8,580	7,837	513	0.6%
Sarrià-Sant Gervasi	14,236	5,861	90	0.1%
Barcelona Total	10,121	7,403	4,458	0.6%

⁴ Fuente: Incasòl, Generalitat de Catalunya

http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_d_e_construccio_i_mercat_immobiliari/mercat_de_lloguer/lloguers-barcelona-per-districtes-i-barris/

2.3) Número de camas por distrito según tipo de alojamiento

Esta tabla muestra cuanta capacidad, en número de camas, tiene cada tipo de alojamiento⁵.

Distrito	Camas en todos los anuncios	Camas en anuncios de casas enteras	Camas en anuncios de casas enteras reservadas > 120 días	Camas en habitaciones privadas o habitaciones compartidas	Camas en hoteles	Camas en viviendas turísticas
Ciutat Vella	8,913	6,094	2,958	2,819	20,327	2,050
Eixample	15,643	12,005	3,917	3,638	22,743	20,751
Gràcia	3,918	2,806	989	1,112	1,366	4,168
Horta-Guinardó	1,195	662	236	533	1,109	1,094
Les Corts	806	533	155	273	6,115	1,146
Nou Barris	359	122	45	237	282	82
Sant Andreu	626	372	129	254	222	388
Sant Martí	4,933	3,576	916	1,357	14,179	4,767
Sants-Montjuïc	5,067	3,426	1,262	1,641	7,521	4,191
Sarrià-Sant Gervasi	2,122	1,656	286	466	3,969	2,635
Barcelona Total	43,582	31,252	10,893	12,330	77,833	41,272

⁵ Fuente para número de camas hoteleras y de camas en viviendas turísticas: Ajuntament de Barcelona http://ajuntament.barcelona.cat/santandreu/sites/default/files/plenari/b1463_aprovacioinicial_memoria.pdf

Distrito	Oferta profesional	Hoteles / oferta profesional	Airbnb / oferta profesional	Viviendas turísticas / oferta profesional
Ciutat Vella	25,335	80%	12%	8%
Eixample	47,411	48%	8%	44%
Gràcia	6,523	21%	15%	64%
Horta-Guinardó	2,439	45%	10%	45%
Les Corts	7,416	82%	2%	15%
Nou Barris	409	69%	11%	20%
Sant Andreu	739	30%	17%	53%
Sant Martí	19,862	71%	5%	24%
Sants-Montjuïc	12,974	58%	10%	32%
Sarrià-Sant Gervasi	6,890	58%	4%	38%
Barcelona Total	129,998	60%	8%	32%