



Airbnb Report:

Alquilar una segunda residencia en Airbnb, un salvavidas económico ante el incremento del coste de la vida





Alquilar una segunda residencia en Airbnb, un salvavidas económico

De seguir aumentando el coste de la vida, más del 70% de los españoles necesitarán un ingreso adicional y más del 60% compartiría su segunda residencia si los ingresos les ayudarían llegar a fin de mes.

Los ingresos potenciales de una segunda vivienda representan una oportunidad única para España, que tiene uno de los mayores índices de segundas residencias en Europa.

Ser propietario de una segunda vivienda en España no es un indicador de riqueza personal: los últimos datos del INE reflejan que la mayoría de los propietarios de segundas residencias ganan menos que el promedio nacional.

La gran mayoría de estas viviendas están ocupadas por menos de

2 meses al año por sus propietarios.

Compartir una vivienda **podría aumentar sus ingresos en casi 5.000 euros** al año.

Una fuente de ingresos alternativa

El incremento del coste de la vida en España desde 2022 está empujando a muchos ciudadanos a buscar fuentes de ingresos alternativas para llegar a fin de mes. Una encuesta reciente encargada por Airbnb reveló que más del 70% de los españoles encuestados consideran que requerirán ingresos adicionales si el coste de vida continúa aumentando y que más del 60% compartiría su segunda residencia si los ingresos obtenidos les ayudan a llegar a fin de mes.

España tiene uno de los mayores índices de segundas residencias de la Unión Europea, con más del 15% de los hogares (2,9 millones) que disfrutan de una segunda propiedad: a menudo una casa de vacaciones de verano o invierno, o la casa del pueblo heredada por la familia. Compartir con viajeros esas segundas viviendas mientras están vacías -más de la mitad de estas casas se ocupan menos de 60 días al año- puede ayudar a esos dueños a hacer frente al aumento del costo de vida, reducir la estacionalidad de los destinos y contribuir a mantener la economía en las zonas rurales.

+ del 70%

consideran que requerirán ingresos adicionales si el coste de vida continúa aumentando

+ del 60%

compartiría su segunda residencia si los ingresos obtenidos les ayudan a llegar a fin de mes

España

**15% de los hogares (2,9 millones)
disfrutan de una segunda propiedad**



1. Previsiones económicas de invierno de 2023: Representación en España de la CE
2. Encuesta representativa a nivel nacional realizada por Airbnb a través de la plataforma digital de Ipsos en mayo de 2023 entre 1.000 adultos españoles
3. Secondary property ownership in Europe: contributing to asset-based welfare strategies and the 'really big trade-off' // Caixabank: Second homes in Spain: seaside or sierra?
4. Instituto Nacional de Estadística, censo de 2021: El 15,5% de los hogares disponía de segunda residencia

La casa de playa en el pueblo o en las montañas

Un fenómeno distintivo de los hogares españoles.

El concepto de segunda vivienda en España suele estar asociado a una casa o apartamento de verano/invierno, o a una casa familiar ubicada en “el pueblo” de origen de la familia. El acceso a una segunda vivienda es un fenómeno especialmente asociado a los hogares españoles y desempeña un papel fundamental en el turismo doméstico, tanto por los altos porcentajes de hogares que poseen una segunda vivienda que utilizan principalmente para sus vacaciones, como por el gran número de personas que disfrutan de las segundas viviendas de amigos o familiares.

La encuesta de turismo de residentes del INE también refleja la importancia que las segundas residencias tienen para su uso en viajes o estancias vacacionales. De los más de 171 millones de viajes que los españoles hicieron en 2022, casi el 17% tuvieron como destino una segunda vivienda en propiedad y el 40% se alojó en viviendas de familiares o amigos. Esto significa que el 57% de los viajes realizados por los españoles en 2022 fueron o a su propia segunda vivienda o a la segunda vivienda de un amigo o familiar, una estadística que refleja el papel extraordinario de las segundas viviendas en la sociedad española.

El

57%

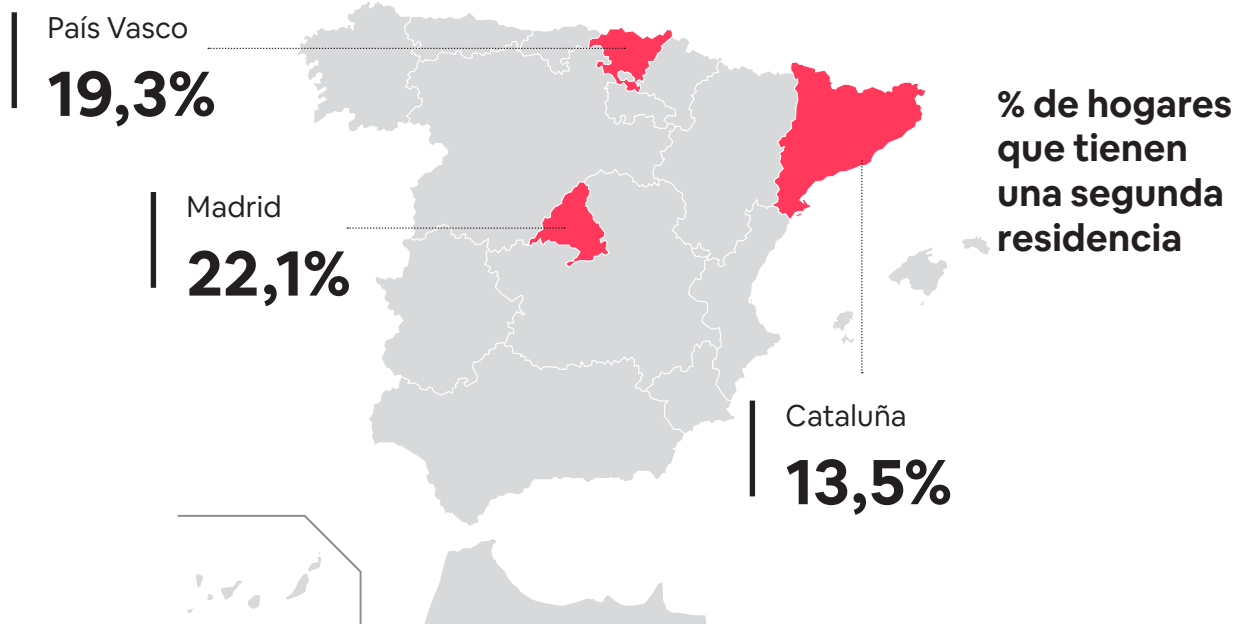
de los viajes realizados por los españoles en 2022 fueron o a su propia segunda vivienda

Otra conclusión importante de los datos de propiedad de segundas viviendas en España es que ser propietario de una segunda vivienda no parece ser un indicador de riqueza. Según los datos del INE, la mayoría de los propietarios de segundas viviendas en el país ganan menos que el salario promedio nacional (2.086,8 € al mes). De acuerdo con los datos del INE, los hogares de mayores ingresos, con un ingreso neto mensual superior a 5.000 €, tienen proporcionalmente más segundas viviendas (31,2%). Sin embargo, los hogares con ingresos entre 1.000 € y 1.500 € netos al mes son el grupo de ingresos con mayor número de propietarios de segundas viviendas, con más de medio millón de hogares. Si ampliamos el intervalo de ingresos a los hogares con ingresos netos mensuales inferiores a 2.500 €, en España hay aproximadamente 1,8 millones



de hogares con ingresos similares al salario promedio y que son propietarios de una segunda vivienda.

Un estudio realizado recientemente por el Instituto Coordinadas ahondaba en el elevado número de segundas residencias en España frente a otros países europeos y destacaba el potencial de estas casas de verano o de pueblo como un activo clave para las familias. “Casi el 70% de los españoles alquilaría su segunda residencia (de invierno o verano) como forma de obtener ingresos extras y combatir la subida del coste de vida (...). Es estratégico pensar en el uso de este tipo de propiedades como una vía para generar ingresos adicionales”, destacaba este estudio.



El caso de Madrid y Cataluña

Aunque la dinámica del turismo es diversa y compleja, de la misma manera lo es la forma en que las segundas viviendas están dispersas por toda España. La Comunidad Autónoma española con el mayor número de segundas viviendas es la Comunidad de Madrid, donde más del 22% de los hogares son propietarios de una segunda vivienda. Sin embargo, ha sido un desafío para los propietarios beneficiarse plenamente de su potencial de ingresos, ya que el 85% de estas viviendas se encuentran fuera de Madrid (la región donde viven los propietarios).

Esto tiene un impacto directo en el uso y la estacionalidad. El 66% de los propietarios utilizan su segunda vivienda menos de dos meses al año, lo que significa muchas noches potenciales para obtener ingresos extras si la vivienda se alquila como alquiler turístico a corto plazo. Este alto nivel de estacionalidad significa que hay un beneficio económico limitado para la comunidad en la que se encuentran estas viviendas, o que estos beneficios están altamente concentrados en meses específicos, generalmente en verano y en los períodos vacacionales más populares.

Una dinámica similar ocurre en el País Vasco, donde el porcentaje de hogares con una segunda vivienda es uno de los más altos (19%) de España, pero muy pocas (27%) se encuentran en la misma comunidad autónoma. Cataluña, donde la propiedad de segundas viviendas está ligeramente por debajo del promedio español, tiene muchas segundas viviendas en la misma región que sus propietarios, pero persiste un alto nivel de ausencia, con casi el 63% de ellas utilizadas menos de dos meses al año.

La distancia es un factor clave para muchos anfitriones que pese a estar abiertos a alquilar sus casas mientras ellos no las utilizan, no están en posición de encargarse de las reservas o cumplir con las tareas de hospedaje. Hasta ahora, la distancia desde la vivienda principal de los anfitriones ha tenido un efecto negativo en las comunidades donde se encuentran estas segundas viviendas, en forma de mayor estacionalidad en el destino. Reducir los efectos de la estacionalidad puede impulsar las economías locales y revitalizar pequeñas comunidades, una perspectiva que se está volviendo mucho más factible con el avance de la tecnología, como el programa de Airbnb para anfitriones que viven fuera de esas localidades, que permite que otros anfitriones locales o de la región se encarguen de las tareas de hospedaje.

	% de hogares que tienen una segunda residencia	% de segundas en la misma CCAA	Usadas por menos de 60 días
Madrid, Comunidad de	22,1%	15%	65,9%
País Vasco	19,3%	27%	59,2%
Cataluña	13,5%	74%	62,9%
Total Nacional	15,5%	63%	58,9%

5. INE: Viajes, pernoctaciones, duración media y gasto por alojamiento principal, según tipo de destino principal

6. Decil de salarios del empleo principal. Encuesta de Población Activa (EPA): https://www.ine.es/prensa/epa_2021_d.pdf

7. El 70% de los españoles alquilaría su segunda residencia para hacer frente a la crisis económica actual

Crecimiento de los viajes y del hospedaje donde se concentran las segundas viviendas

El panorama económico en las regiones donde es más común ser propietario de una segunda vivienda cerca de la residencia principal parece ser más favorable a la actividad del hospedaje relacionado con el turismo (de acuerdo con los datos del INE). Así, Galicia, Andalucía, Valencia y Canarias, regiones en las que más del 80% de las segundas residencias están en la misma CCAA que la residencia habitual del dueño, registraron incrementos de entre el 40% y el 70% en el número de viajes a través de la plataforma , mientras que el número de anfitriones en Airbnb aumentó entre el 30% y el 40% en esas regiones durante 2022 .

Los ingresos de un anfitrión típico en Airbnb en las Comunidades Autónomas con mayor presencia de segundas residencias oscilan

desde los 1.700€ de Extremadura a los 5.000€ de Canarias. En esas CCAA, de acuerdo con el INE , entre el 70 y el 80% de los hogares que son propietarios de segundas residencias tienen niveles de ingresos menores o iguales a 3.000€ netos mensuales y más del 50% reconoce que la usa menos de dos meses al año. Teniendo en cuenta que el salario medio mensual en España para una persona con contrato laboral es de 2.086,8€ netos mensuales , los ingresos que pueden obtener las familias alquilando una segunda residencia a través de la plataforma Airbnb cuando esa vivienda está vacía, pueden llegar a ser claves para hacer frente al incremento de la cesta de la compra o el simple mantenimiento de esas propiedades. En el conjunto de España en 2022, un anfitrión típico en Airbnb en 2022 ingresó 4.750€ .

Regiones de España con mayor número de segundas residencias (+75%) que se encuentran en la misma Comunidad Autónoma

	Hogares con una segunda residencia	Segundas residencias en la misma región que vive el propietario	Utilizada menos de 60 días por año	- 3k€ de ingresos netos mensuales	Ingresos del anfitrión típico	Crecimiento interanual del número de viajes	Crecimiento interanual de anfitriones activos en Airbnb
Galicia	13.0%	91%	54.5%	79%	2.850€	44%	42%
Andalucía	12.6%	91%	53.7%	78%	4.850€	70%	36%
Comunitat Valenciana	16.8%	81%	55.6%	79%	4.300€	59%	42%
Canarias	9.2%	80%	54.6%	74%	5.000€	47%	33%
Castilla y León	17.6%	79%	53.0%	84%	2.200€	49%	33%
Extremadura	12.8%	77%	58.4%	83%	1.700€	53%	41%
Cantabria	11.6%	76%	57.0%	81%	4.400€	48%	44%
Región de Murcia	17.2%	75%	52.2%	72%	2.600€	51%	46%
Toda España	15.5%	--	58.9%	74%	4.750€	--	--

Habitissimo y Airbnb realizaron en 2021 un estudio-encuesta sobre la percepción de los consumidores en cuanto a la segunda residencia. El estudio destacaba, entre otros, que los españoles sentían apego por las segundas residencias -casi 8 de cada 10 segundas residencias en España nunca han sido alquiladas a

terceros (ni a corto ni a largo plazo)-, que “invertían una cantidad considerable de recursos en mantenimiento y reformas” y que siete de cada diez estarían dispuestos a alquilar su segunda casa si los ingresos por alquilarlas superasen los 6.000 euros anuales” .

13 Datos INE: Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas. Año 2021. Datos por comunidades autónomas. Hogares/personas con segunda residencia según lugar y nivel de ingresos mensuales netos del hogar

14 Decil de salarios del empleo principal. Encuesta de Población Activa (EPA): https://www.ine.es/prensa/epa_2021_d.pdf

15 Datos Internos de Airbnb: Mediana de los ingresos de los anfitriones en Airbnb en España en 2022

16 Fuente: INE: Encuesta de Características Esenciales de la Población y de las Viviendas. Año 2021. Datos por comunidades autónomas. Hogares/personas con segunda residencia según lugar y nivel de ingresos netos mensuales del hogar. Datos internos de Airbnb, a 31 de diciembre de 2022

17 Datos internos de Airbnb, a 31 de diciembre de 2022

18 La percepción de la segunda residencia en España: “En el último año, un 43% de los propietarios de segundas residencias encuestados, han realizado alguna acción de reforma o reparación en ella”



La historia de la segunda residencia de Vicente y Patri en Jávea:

Vicente y Patri son una joven pareja de Valencia. Amantes de la gastronomía y los viajes, suelen pasar los veranos en Jávea (Xàbia), una localidad costera al sur de Valencia con vistas a Ibiza al otro lado del Mediterráneo. La pareja quería invertir en una vivienda en Jávea, pero aún estaban notando los efectos económicos del cierre de COVID y les preocupaba no poder permitirse una segunda hipoteca. Entonces se plantearon compartir su casa a través de Airbnb.

En 2022, Vicente y Patri encontraron un pequeño apartamento de un dormitorio cerca de la playa del Arenal que parecía perfecto tanto para sus propias necesidades como para las de los huéspedes en Airbnb. Estaba a poca distancia tanto del centro de la ciudad como del mar, ya tenía una cama Murphy hecha a medida en el salón para duplicar la capacidad, y decoraron el espacio siguiendo un estilo sencillo y moderno.

Al final de su primer año como anfitriones, los dos se habían convertido en super anfitriones. Vicente dice que la acogida cubre los gastos anuales del apartamento Jávea, e incluso les reporta algún dinero extra. Vicente y Patri no sólo están contentos de que su segunda casa se pague sola, sino que los ingresos adicionales siempre vienen bien.



Sobre Airbnb

Airbnb nació en 2007, cuando dos de sus fundadores recibieron a tres huéspedes en su piso de San Francisco. Ha crecido mucho desde entonces y, actualmente, cuenta con más de 4 millones de anfitriones que han compartido sus alojamientos con 1.400 millones de personas en casi todos los países del mundo. Todos los días, los anfitriones ofrecen estancias y experiencias únicas que permiten a los viajeros conocer otras comunidades de una manera más auténtica.

