



Evolución de Mercado Alojativo en la Provincia y Ciudad de León

Febrero 2026, León

Agenda



01

Acerca de PriceLabs

02

Provincia de León: Rendimiento y perspectiva

03

Ciudad de León : Rendimiento y perspectiva

04

Impacto del uso de Precios Dinámicos (PD)

04

Conclusiones

Acerca de PriceLabs

Plataforma de Revenue Management y solución de Precios Dinámicos para:

- Alquiler de Corta Estancia
- Alquiler de Media Estancia
- Apartamentos y Apartahoteles
- Villas y Chalets
- Hoteles
- RV y Campings

Reconocimientos en la Industria

Ganador



Best Ancillary Service Provider Award



Nominado



Powering Listings with Design and Data

Sobre nosotros

Fundada en **2014** **150+** países

550K+ unidades

6 Idiomas

Español, Inglés, Francés, Alemán, Portugués e Italiano

Equipo

HQ: Chicago

Países: España, EEUU, Francia, Colombia, Brasil, India, Filipinas, Bulgaria

Plataforma Integral de Revenue Management

Dynamic Pricing

Revenue Management

Maximiza ingresos combinando el control humano con la mejor automatización, los mejores datos de mercado y personalizaciones.

Portfolio Analytics

Informes y Análisis

Análisis profundo e informes sobre el rendimiento desde un único panel de control.

Market Dashboards

Estudio de Mercado

Información útil sobre el mercado para obtener una ventaja competitiva.

Revenue Estimator Pro

Estudio de Mercado

Estimaciones instantáneas de ingresos para cualquier alquiler, en todo el mundo



Presentamos: Listing Optimizer

Auditoría
simplificada de
anuncios /
unidades

Listing Optimizer Filter by Show Archived Re-run

All Listings Overview

7.3/10
▲ 0.04
Overall Listing Quality ⓘ

66%
▼ 1%
Overall Completeness ⓘ

43/56
Active Listings

Search Listing name/ID, Host Name

<input type="checkbox"/> Listing Details	Actions	Subscription	Overall Score	Ranking ⓘ
<input type="checkbox"/> 1121...3770 L'Escapade Mirabeau - Comfort for 4 & pets ok ↗		<input checked="" type="checkbox"/>	7.2/10	N/A
<input type="checkbox"/> 29910069 B B Estate Homestay Bungalow A-- Coffee Estate Stay ↗		<input type="checkbox"/> Ends on Dec 18, 2025	8.6/10	N/A
<input type="checkbox"/> 5932204 St Kilda Style - Stunning 3 Bedroom House ↗		<input type="checkbox"/> Ends on Dec 26, 2025	7.9/10	27

Consideraciones iniciales

Unidad de análisis

- **Hoteles:** Habitaciones por categoría (estrellas)
- **Apartamentos:** Estudios y apartamentos (1HA y 2HA)

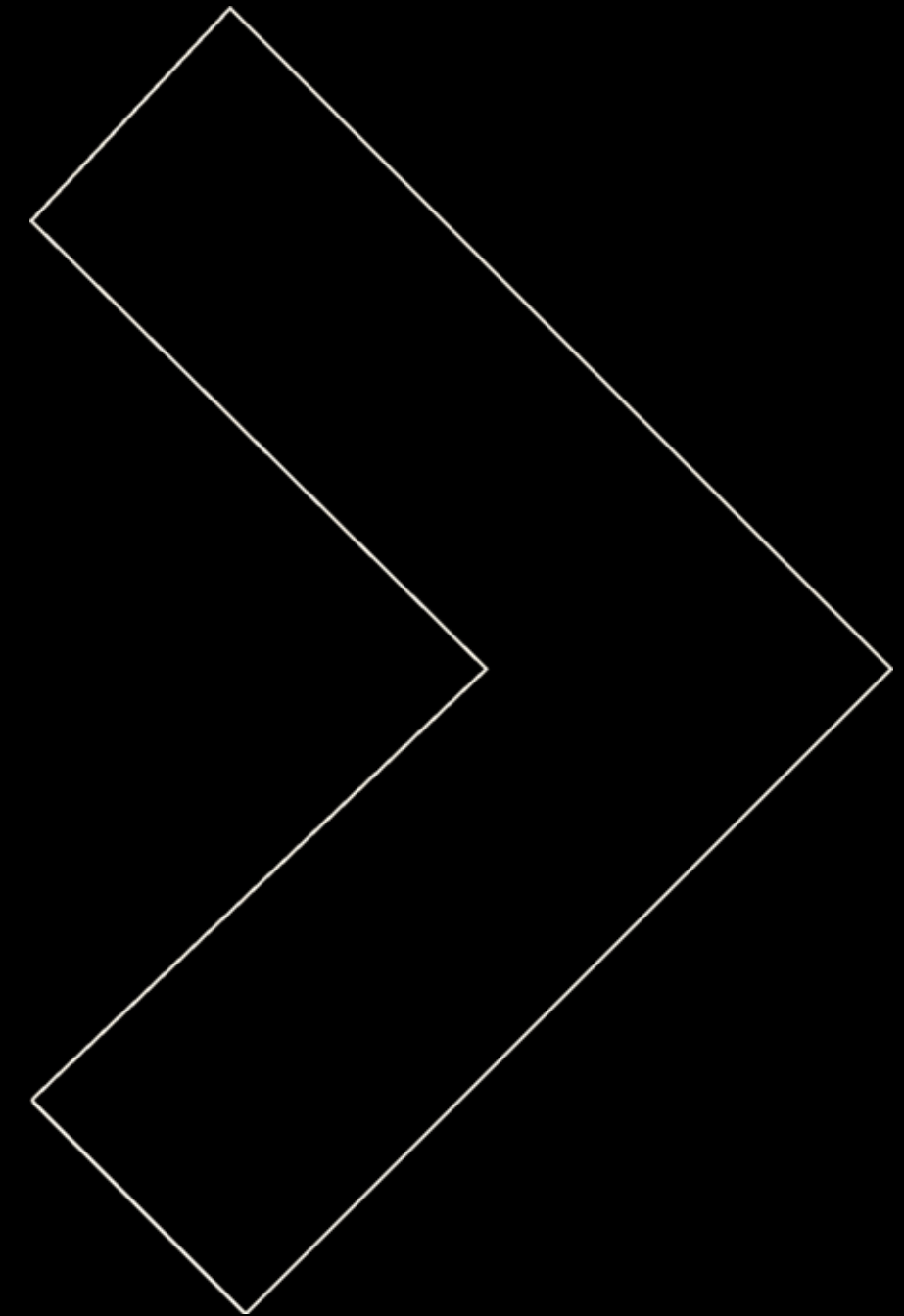
Periodo de tiempo:

- **Datos históricos:** Últimos 12 meses (2025 vs. 2024)
- **Datos futuros:** Feb a Jul (2026 vs. 2025)

Nivel de *sofisticación*: Intensidad de uso de precios dinámicos
(*no usa a un uso alto*)



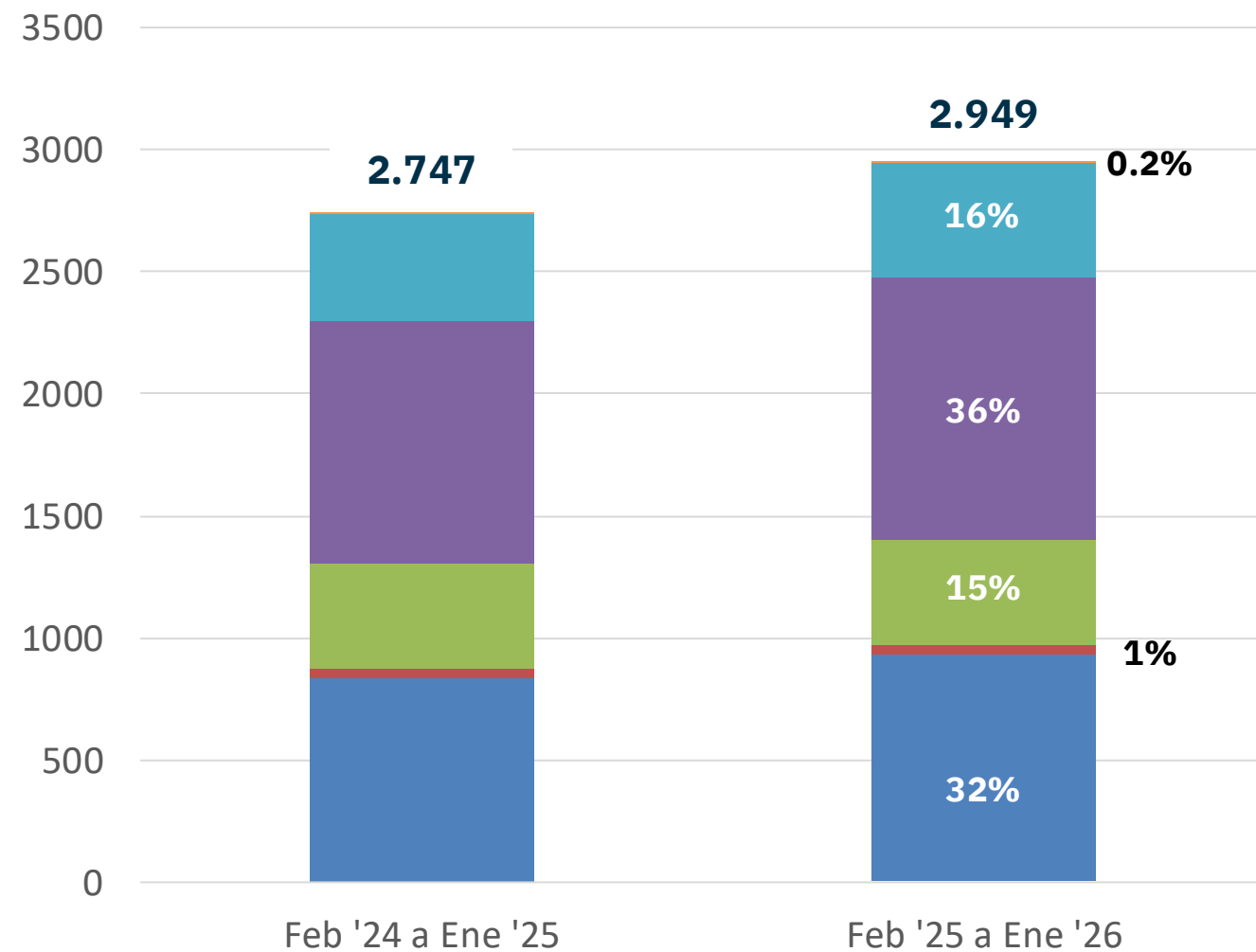
Provincia de León



El No. de habitaciones aumentó un 7%, con el mayor aporte proveniente de las categorías de 3 y 4 estrellas, y sin clasificación

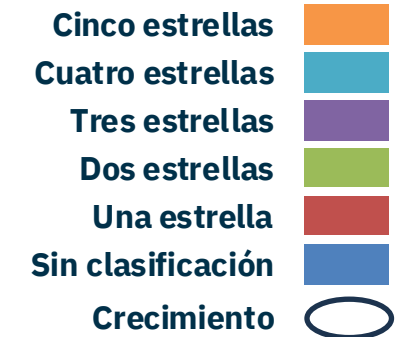
Distribución No. de habitaciones por categoría

Habitaciones, porcentaje de crecimiento



ADR promedio

Feb '25 a Ene '26

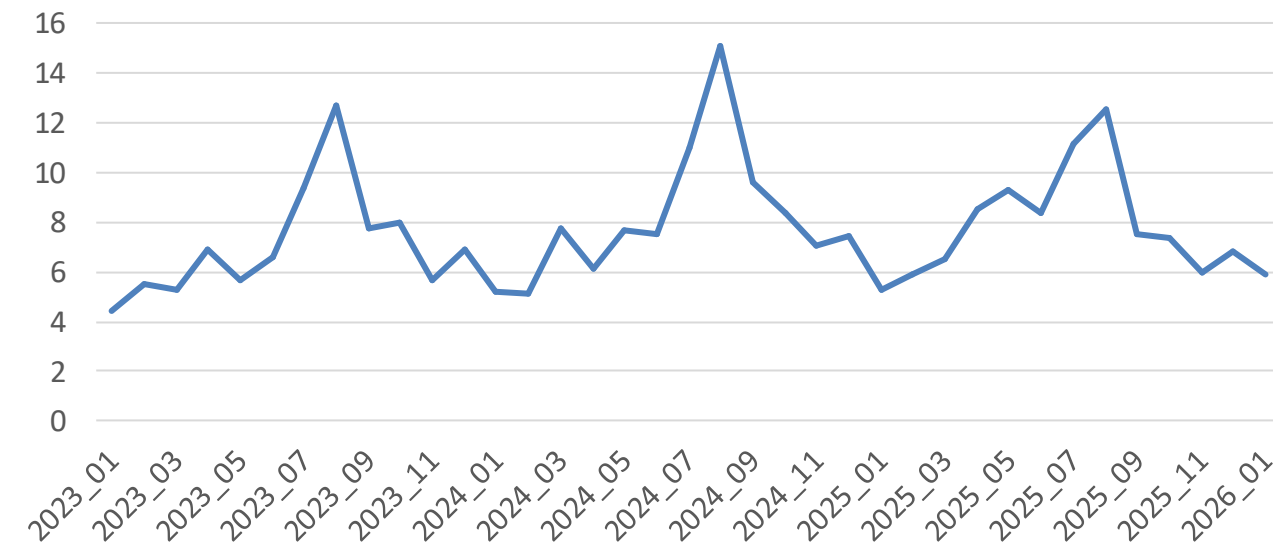


La demanda total se contrajo ligeramente y la oferta permaneció constante

Evolución de Demanda y Oferta por tipología

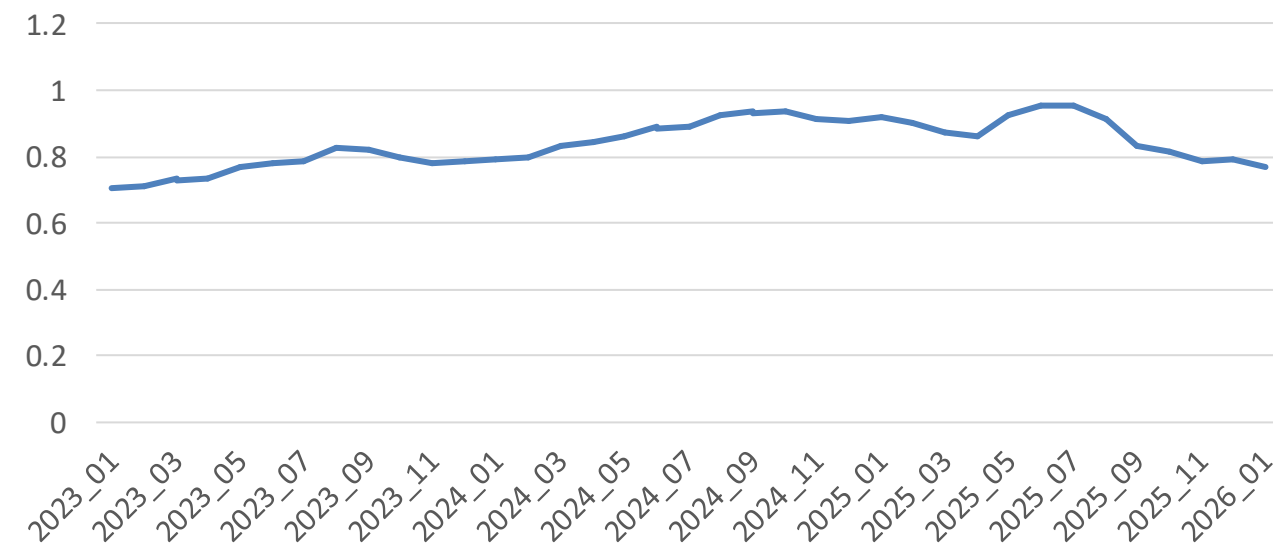
Evolución de la Demanda, Enero '23 a '26

Miles de noches reservadas



Evolución de la Oferta, Enero '23 a '26

Miles de listados activos



2025
Total, miles de noches

Tipología	2025	'25 vs '24
	Total, miles de noches	Porcentaje de cambio
Estudio (A)	2,1	49%
Un dormitorio (B)	45,7	-3%
Dos dormitorios (C)	47,4	-4%
Total (A+B+C)	95,2	-3%

Promedio, listados

Estudio (A)	20	13%
Un dormitorio (B)	384	1%
Dos dormitorios (C)	473	-1%
Total (A+B+C)	877	0%

El rendimiento del mercado creció 6% entre 2024 y 2025

Métricas de rendimiento y su cambio anual por tipología

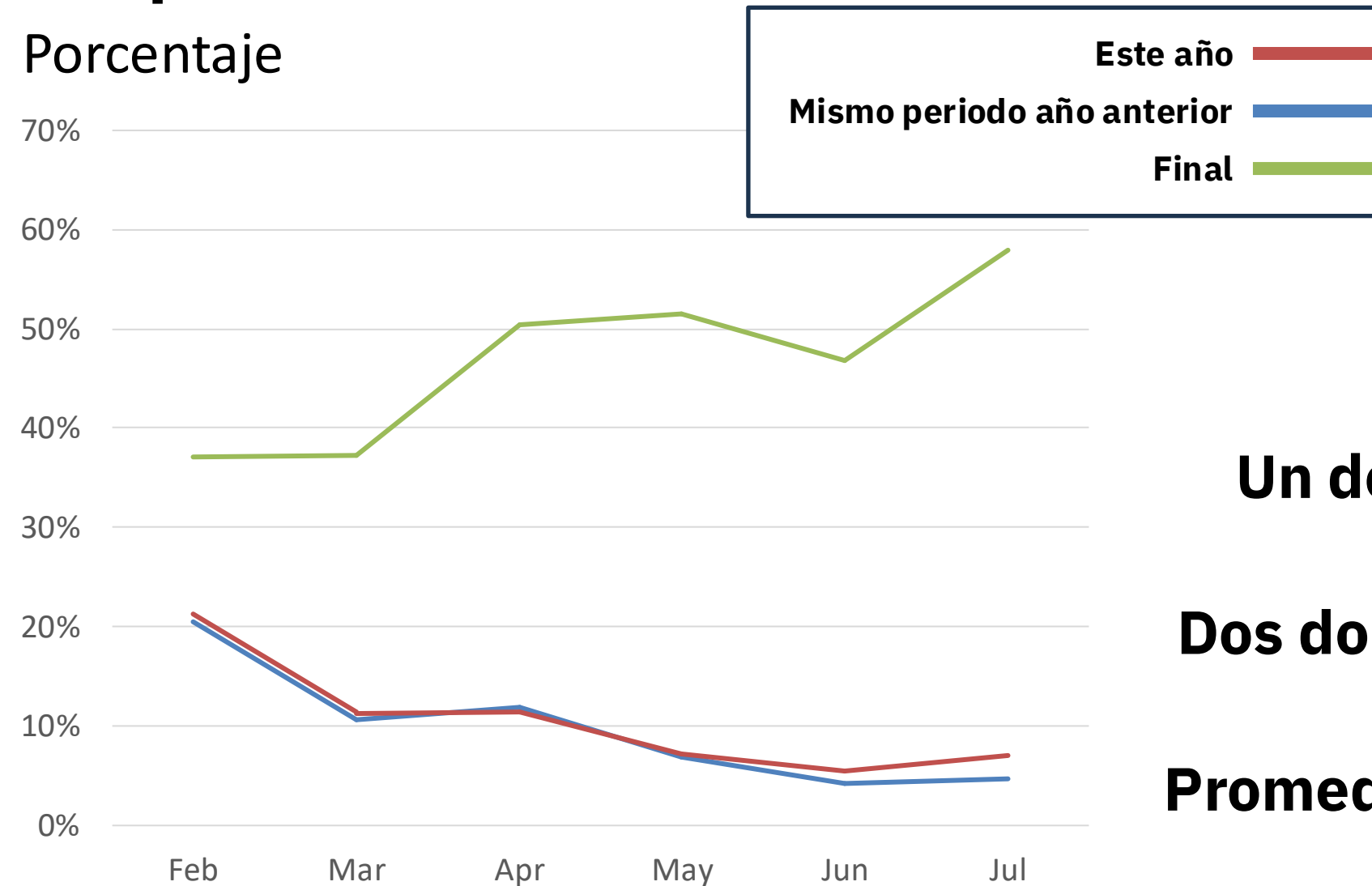
	Ocupación		ADR		RevPAR	
	2025	'25 vs. '24	2025	'25 vs. '24	2025	'25 vs. '24
Estudio (A)	49%	32%	71 €	-6%	35 €	24%
Un dormitorio (B)	48%	3%	81 €	3%	40 €	6%
Dos dormitorios (C)	45%	2%	92 €	5%	42 €	7%
Promedio* (A+B+C)	47%	2%	86 €	4%	41 €	6%

La ocupación futura es 9% mayor a la que había en '25

Perspectiva de la Ocupación por tipología, febrero a julio

Ocupación futura total

Porcentaje



Promedio Final
Feb. a Jul.
2025

Al día
de hoy
'26 vs. '25

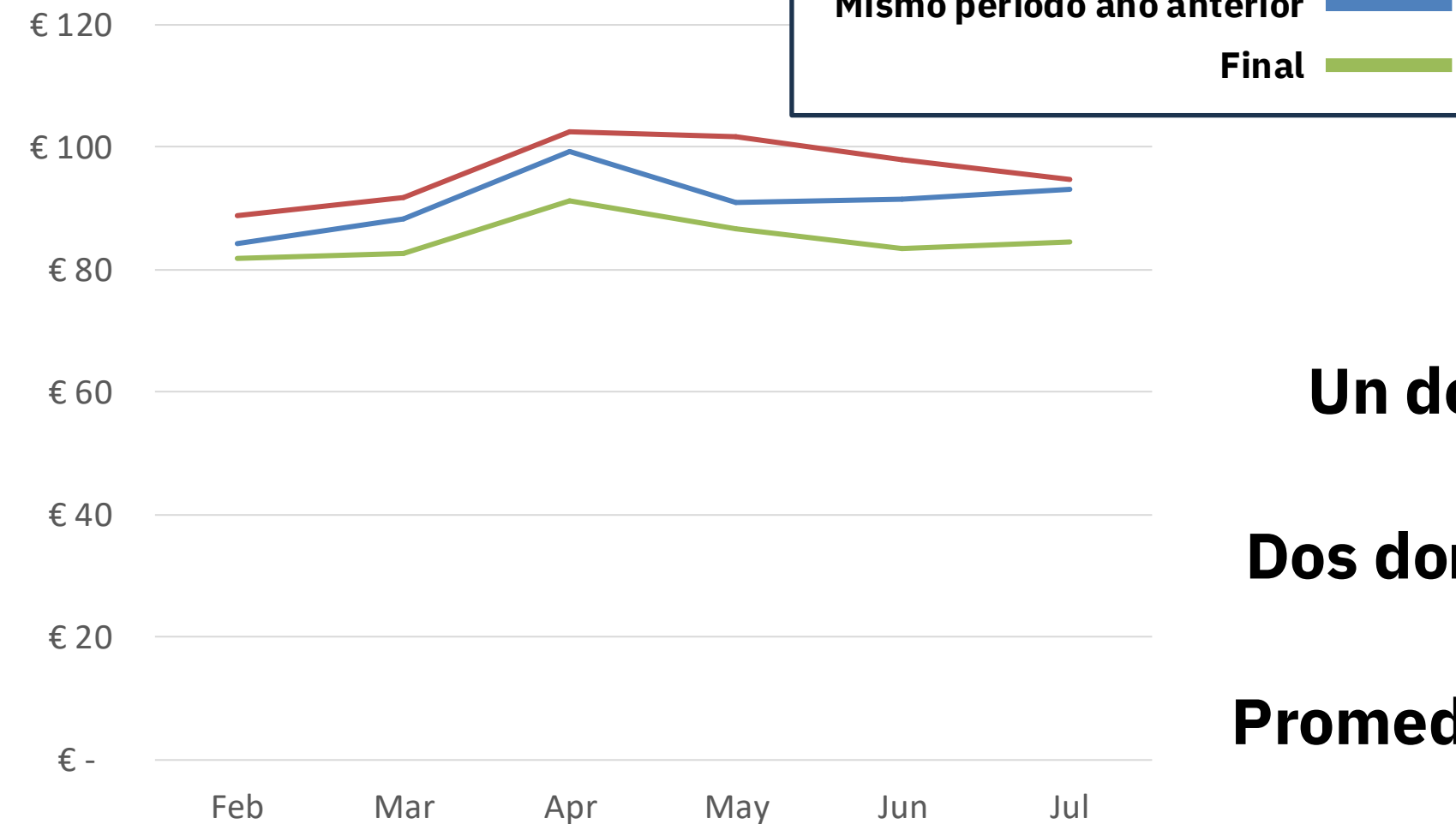
Estudio (A)	47%	7%
Un dormitorio (B)	48%	16%
Dos dormitorios (C)	45%	1%
Promedio* (A+B+C)	47%	9%

El ADR futuro es 5% mayor al que había en '25

Perspectiva del ADR por tipología, febrero a julio

ADR futuro total

Euros



Promedio
Final
Feb. a Jul.
2025

Al día
de hoy
'26 vs. '25

Estudio (A)

70 €

5%

Un dormitorio (B)

81 €

4%

Dos dormitorios (C)

90 €

8%

Promedio* (A+B+C)

85 €

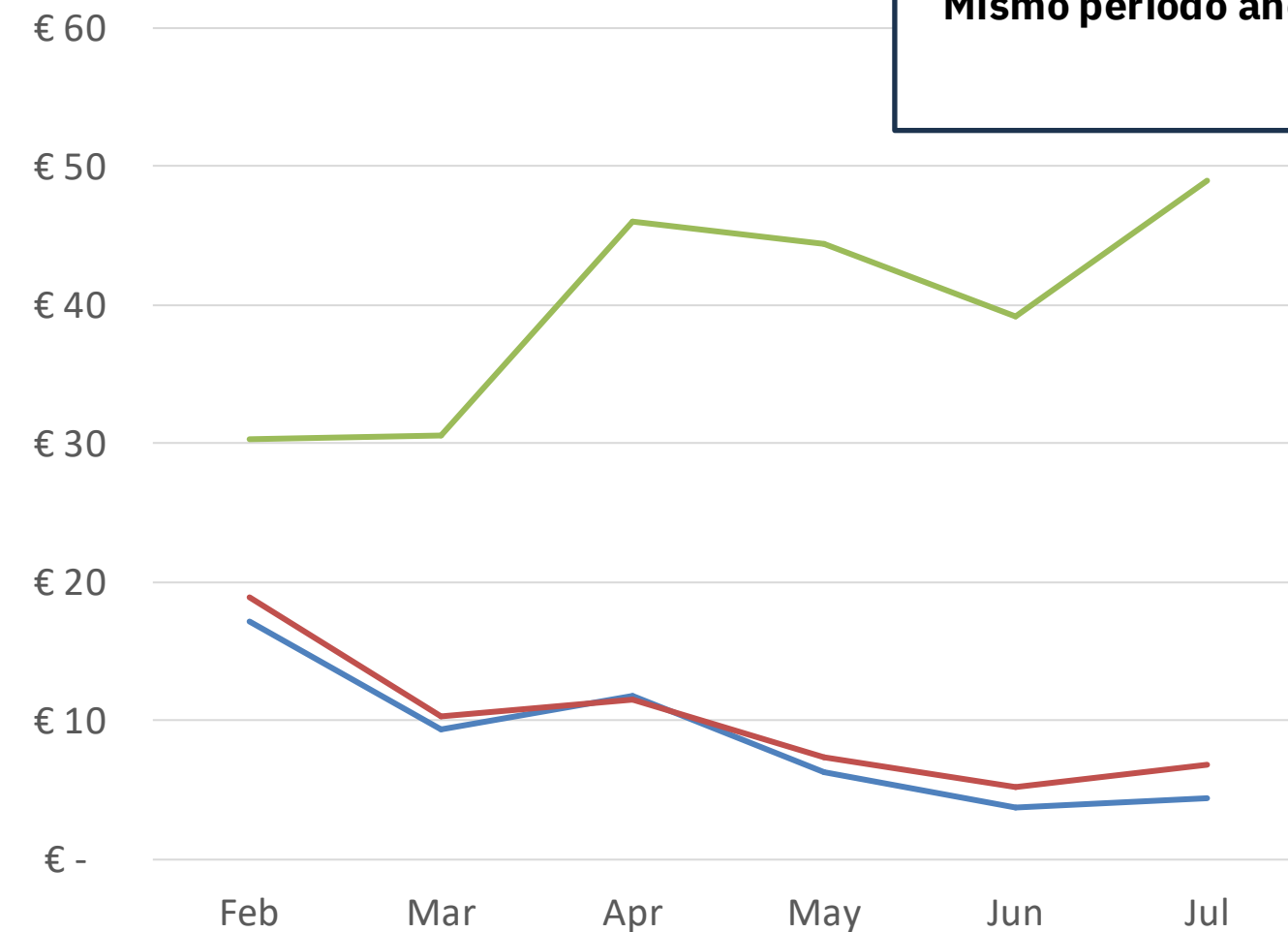
5%

El RevPAR futuro es 14% mayor al que había en '25

Perspectiva del RevPAR por tipología, febrero a julio

RevPAR futuro total

Euros



Este año
Mismo periodo año anterior
Final

Promedio
Final
Feb. a Jul.
2025

Al día
de hoy
'26 vs. '25

Estudio (A)

33 €

15%

Un dormitorio (B)

41 €

20%

Dos dormitorios (C)

39 €

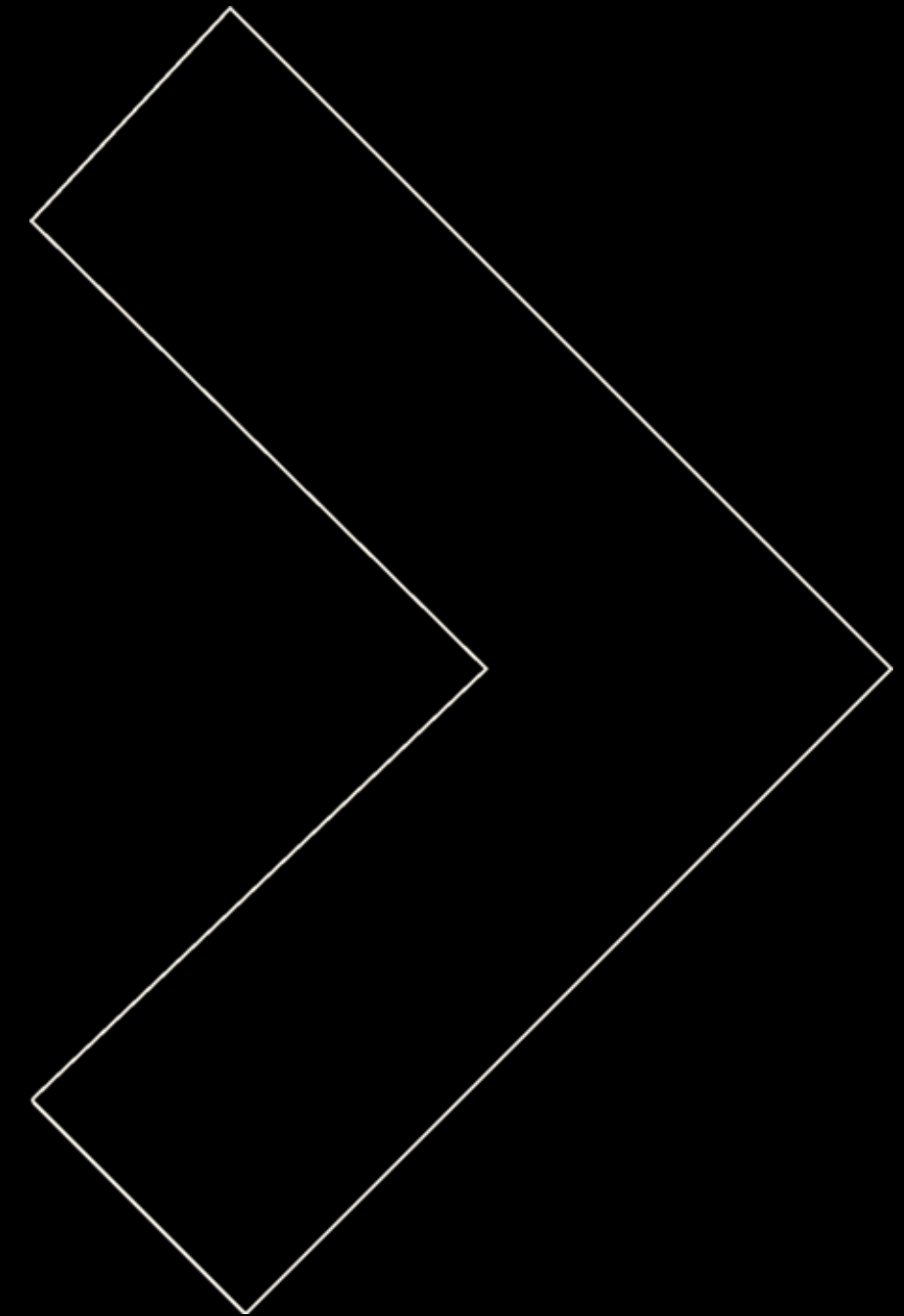
8%

Promedio* (A+B+C)

40 €

14%

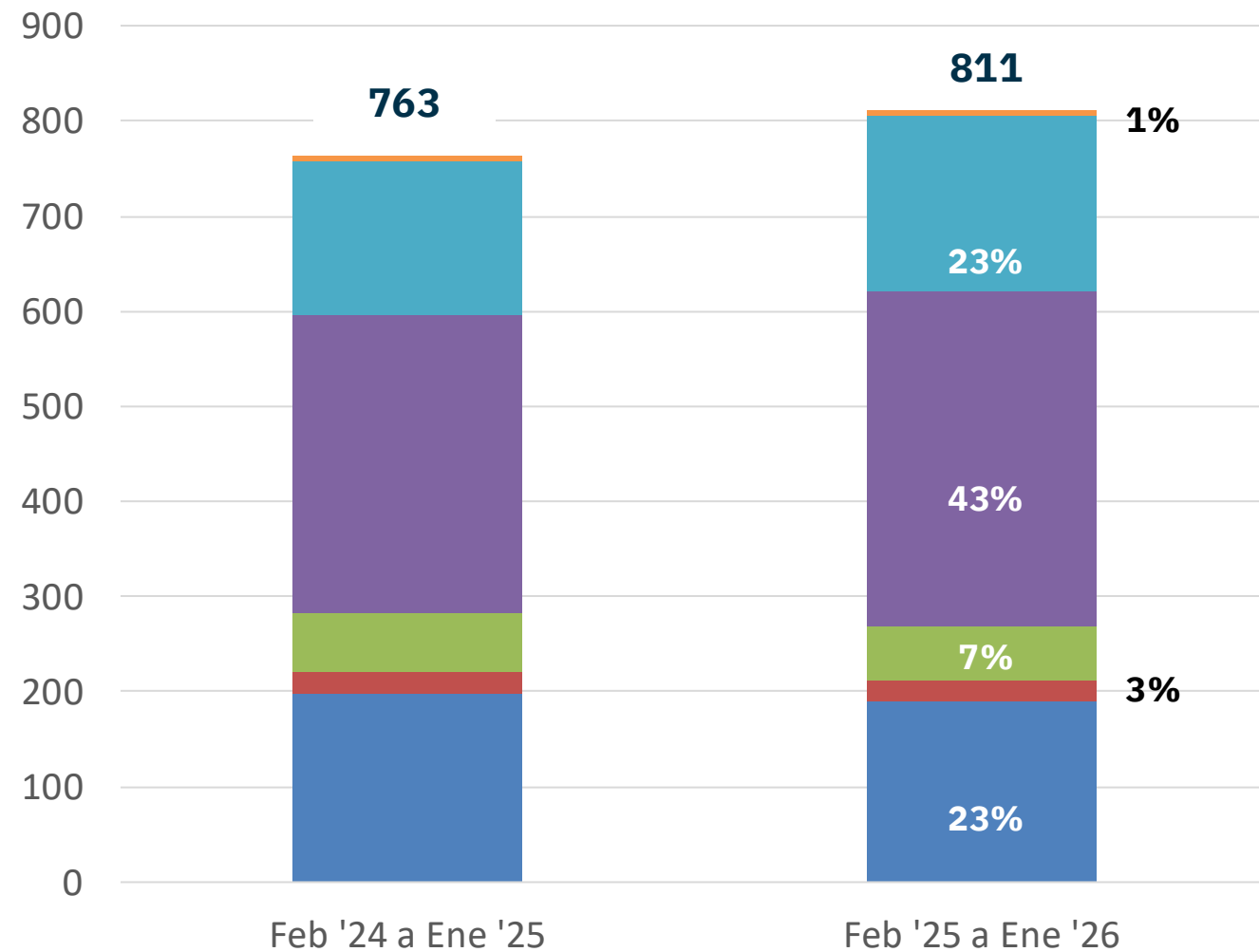
Ciudad de León



El No. de habitaciones aumentó un 6%, con el mayor aporte proveniente de las categorías de 3 y 4 estrellas

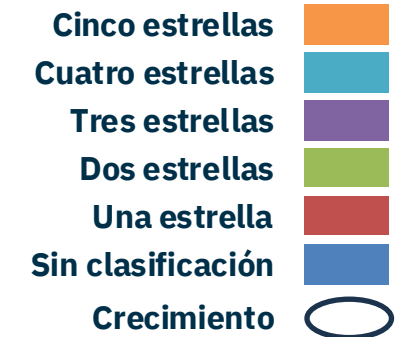
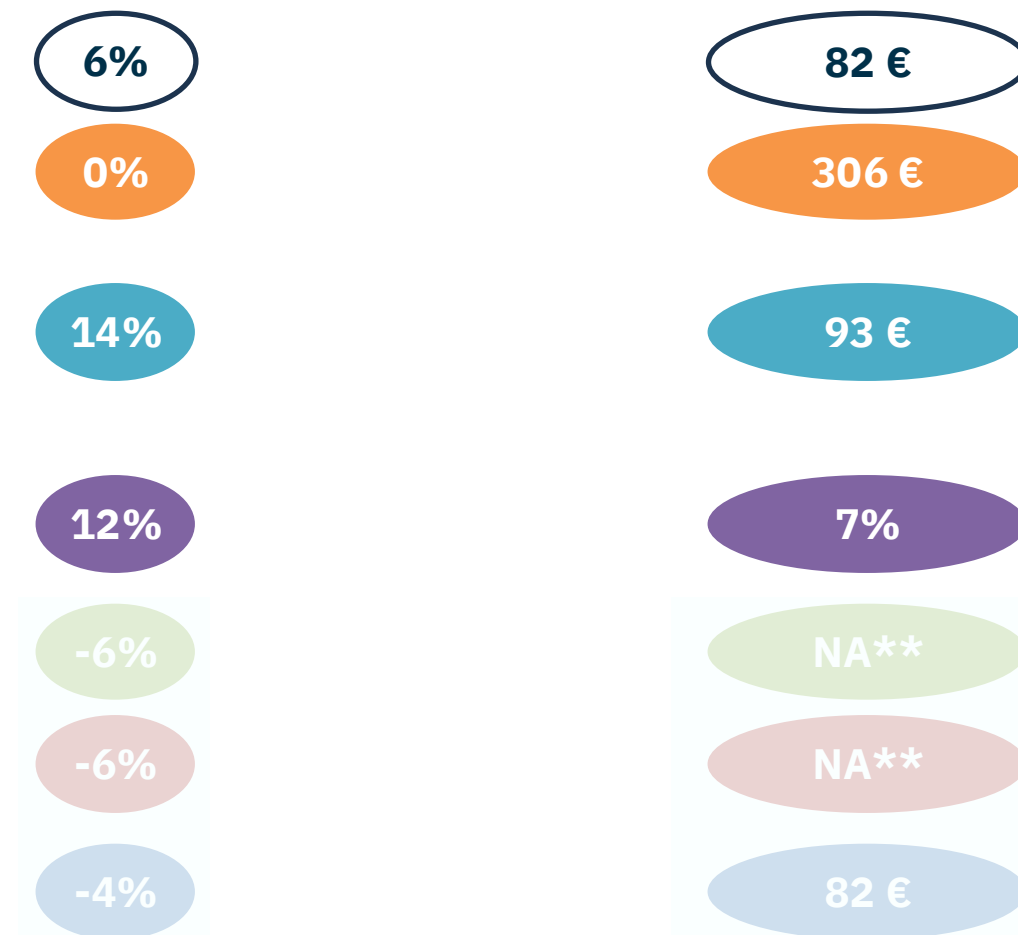
Distribución No. de habitaciones por categoría

Habitaciones, porcentaje de crecimiento



ADR promedio

Feb '25 a Ene '26

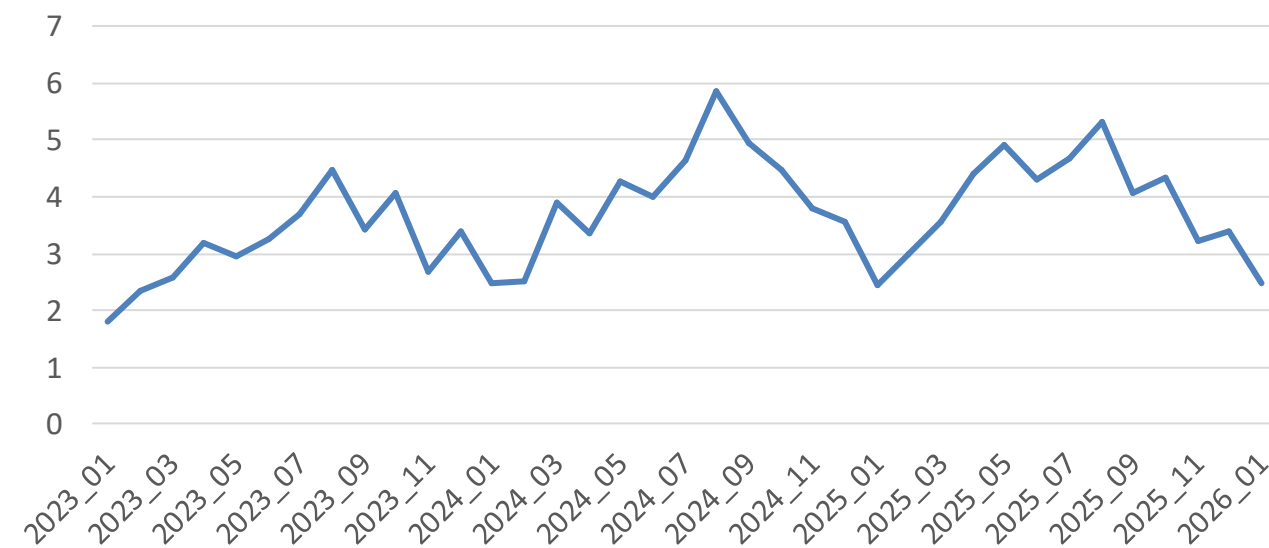


La demanda permaneció contante y la oferta creció 5%

Evolución de Demanda y Oferta por tipología

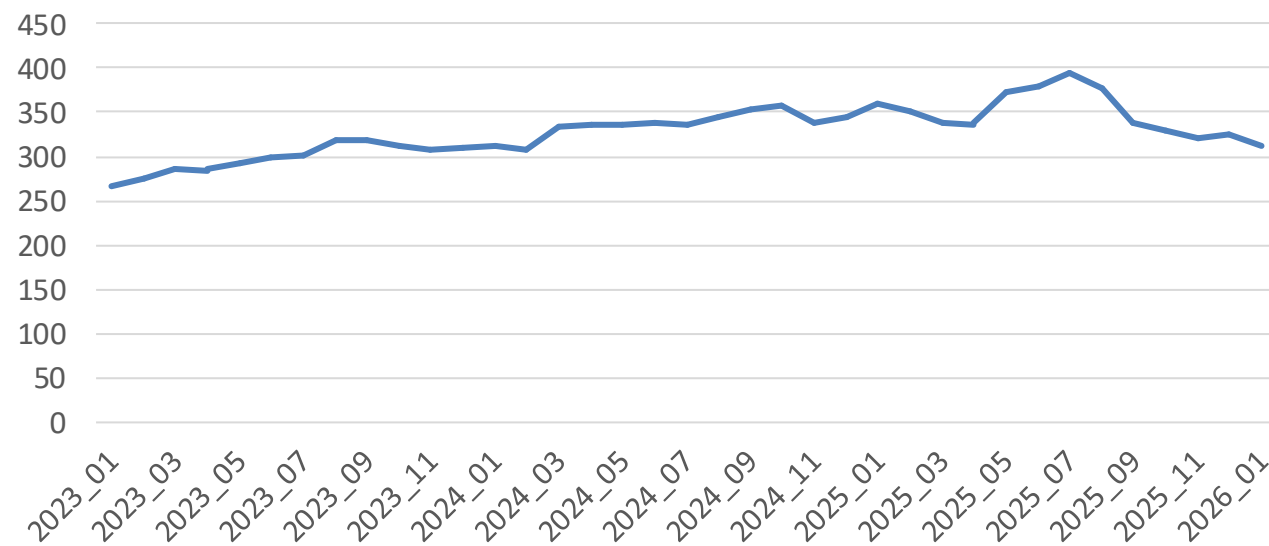
Evolución de la Demanda, Enero '23 a '26

Miles de noches reservadas



Evolución de la Oferta, Enero '23 a '26

Listados activos



2025
Total, miles de noches

Estudio (A)	0,8
Un dormitorio (B)	25,3
Dos dormitorios (C)	21,5
Total (A+B+C)	47,6

'25 vs '24
Porcentaje de cambio

	Promedio, listados	Porcentaje de cambio
Estudio (A)	4	1018%
Un dormitorio (B)	186	-3%
Dos dormitorios (C)	162	0%
Total (A+B+C)	352	0%

El rendimiento del mercado creció 3% de '24 a '25

Métricas de rendimiento y su cambio anual por tipología

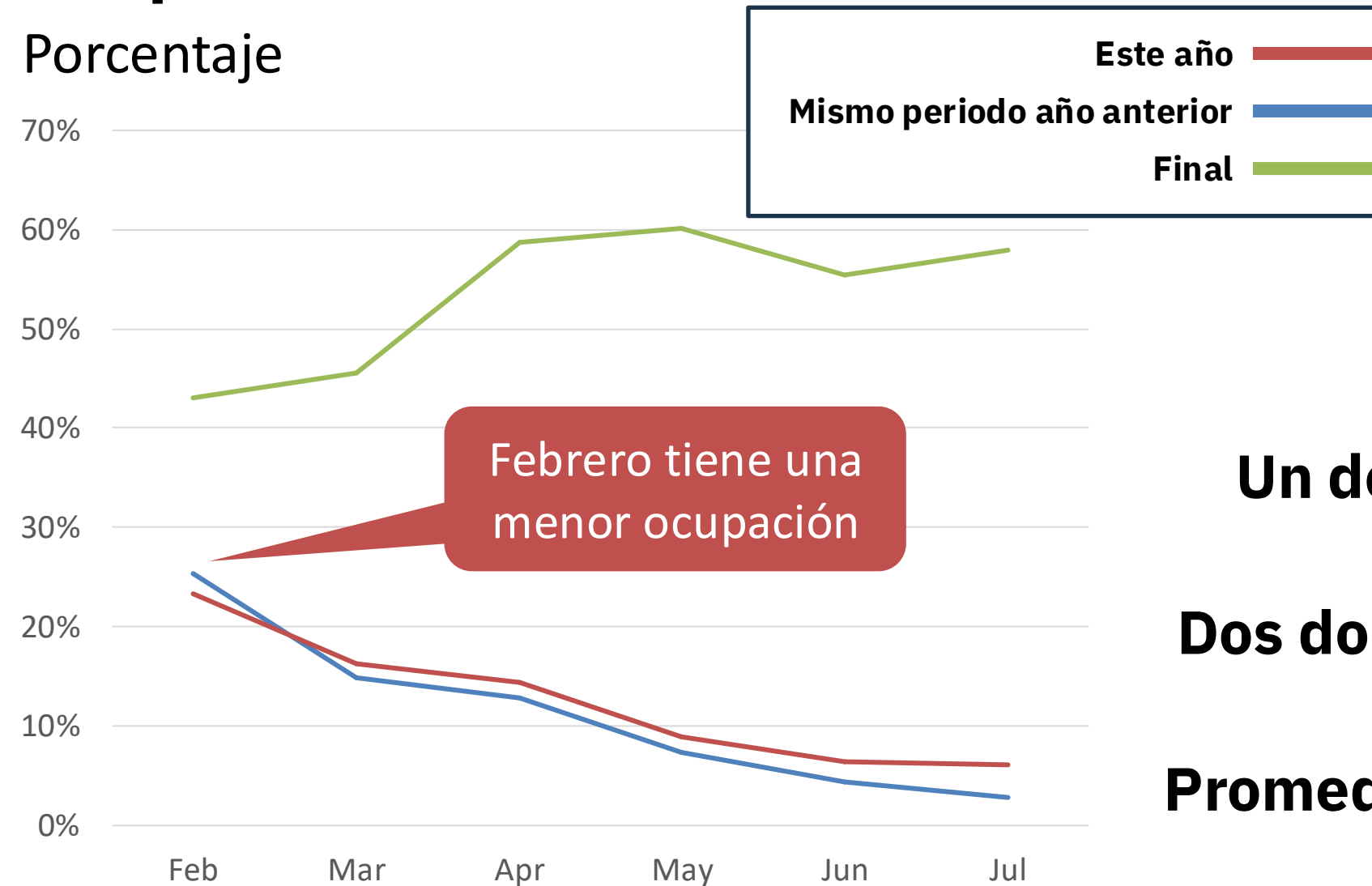
	Ocupación		ADR		RevPAR	
	2025	'25 vs. '24	2025	'25 vs. '24	2025	'25 vs. '24
Estudio (A)	63%	534%	58 €	85%	36 €	332%
Un dormitorio (B)	51%	-2%	82 €	0%	43 €	-1%
Dos dormitorios (C)	55%	0%	98 €	6%	55 €	7%
Promedio* (A+B+C)	52%	0%	89 €	3%	48 €	3%

La ocupación futura es 11% mayor a la que había en '25

Perspectiva de la Ocupación por tipología, febrero a julio

Ocupación futura total

Porcentaje



Promedio Final
Feb. a Jul.
2025

Al día
de hoy
'26 vs. '25

Estudio (A)

63%

15%

Un dormitorio (B)

51%

23%

Dos dormitorios (C)

56%

0%

Promedio* (A+B+C)

53%

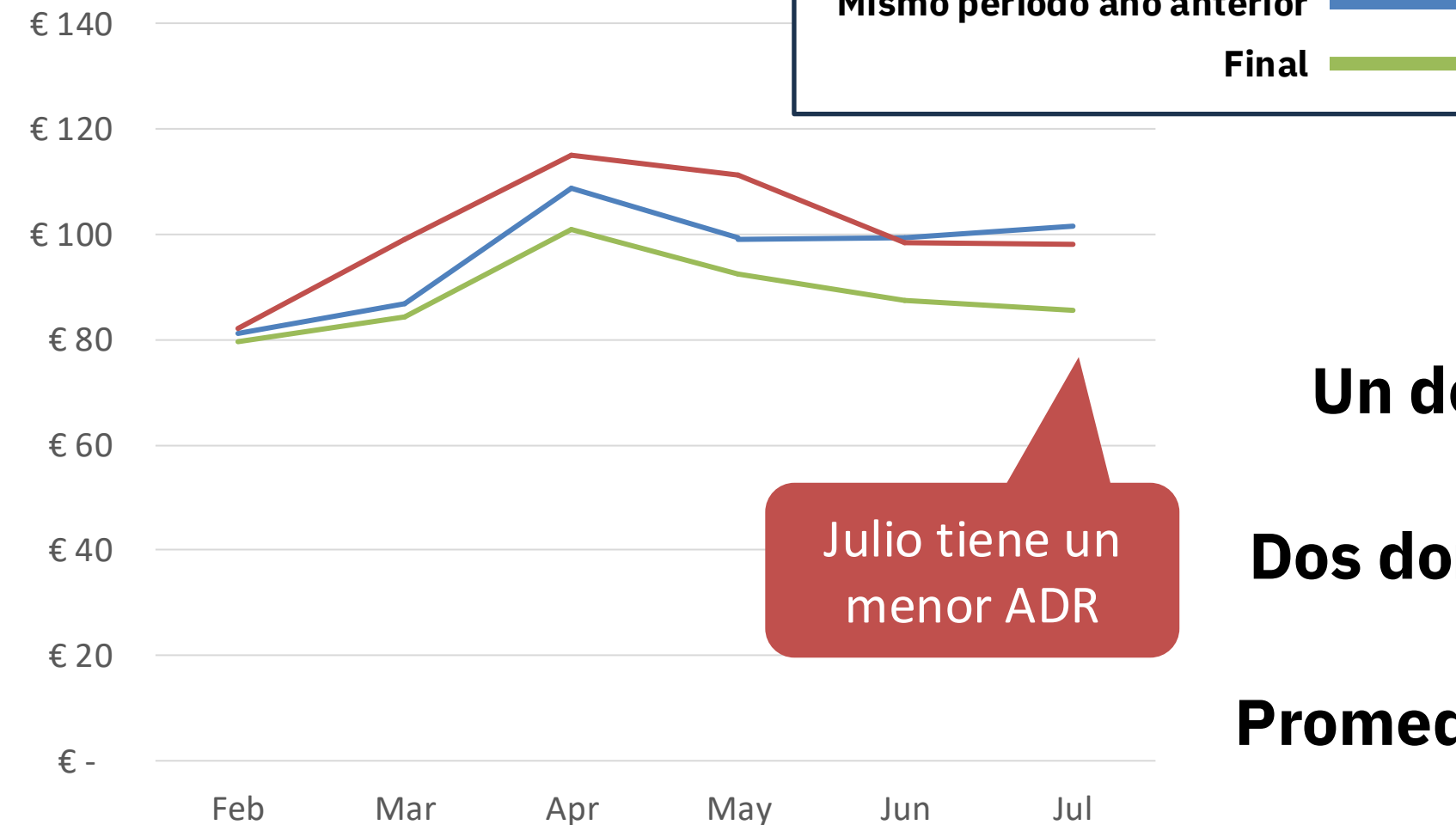
11%

El ADR futuro es 5% mayor al que había en '25

Perspectiva del ADR por tipología, febrero a julio

ADR futuro total

Euros



Julio tiene un menor ADR

Promedio Final Feb. a Jul. 2025

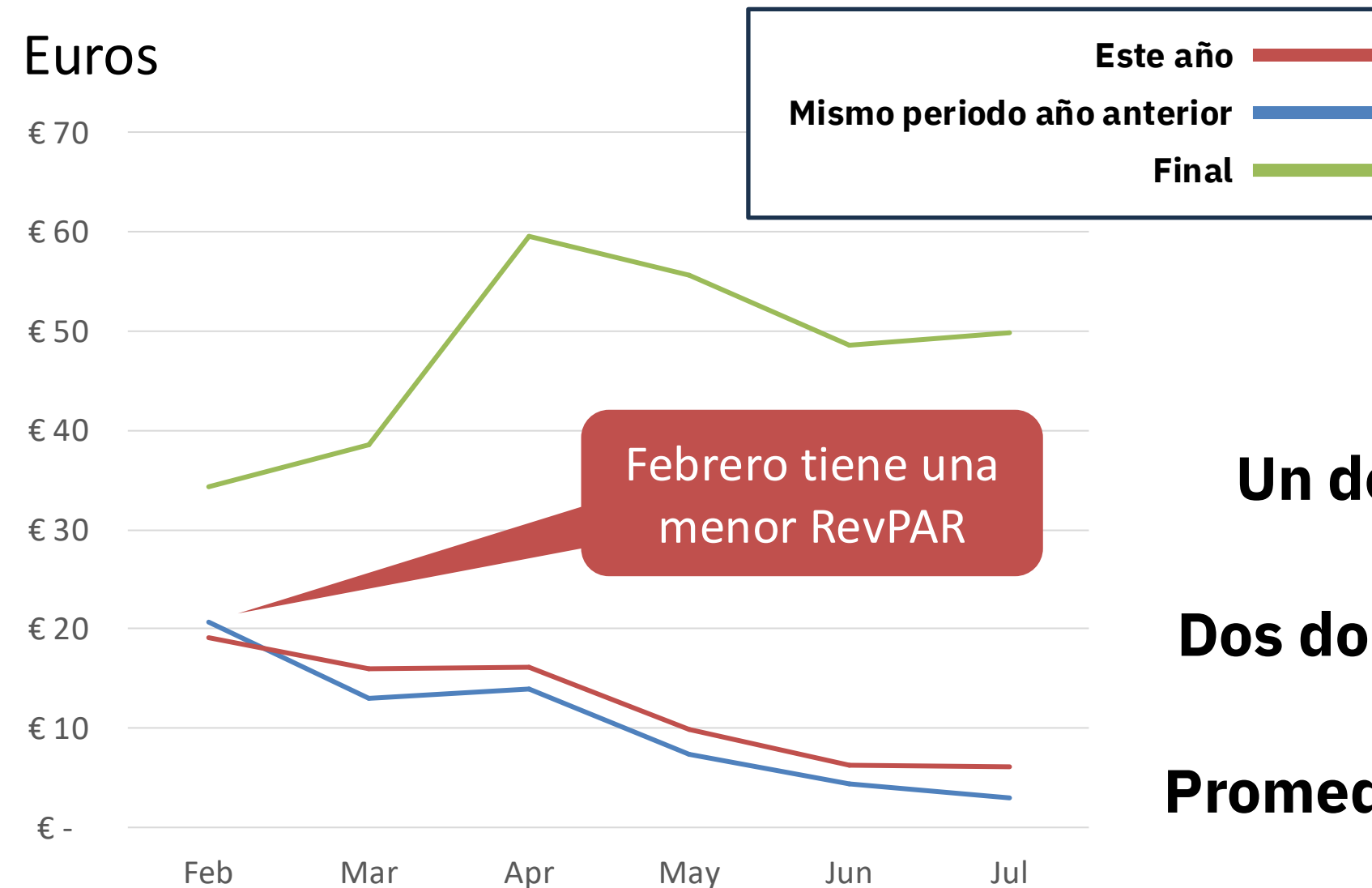
Al día de hoy '26 vs. '25

Estudio (A)	51 €	555%
Un dormitorio (B)	96 €	1%
Dos dormitorios (C)	82 €	7%
Promedio* (A+B+C)	88 €	5%

El RevPAR futuro es 18% mayor al que había en '25

Perspectiva del RevPAR por tipología, febrero a julio

RevPAR futuro total

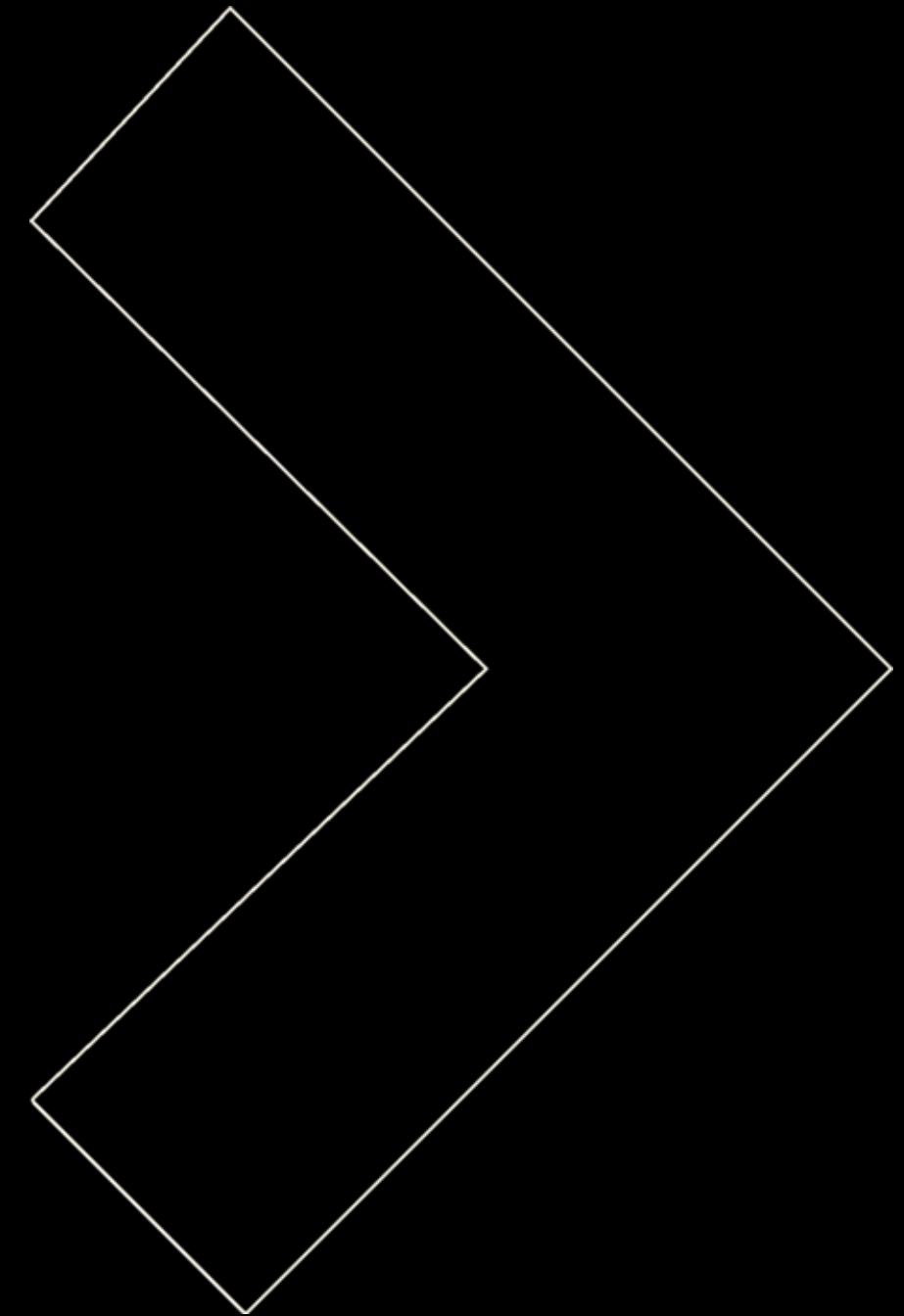


Promedio
Final
Feb. a Jul.
2025

Al día
de hoy
'26 vs. '25

Estudio (A)	32 €	271%
Un dormitorio (B)	42 €	28
Dos dormitorios (C)	55 €	10%
Promedio* (A+B+C)	48 €	18%

Impacto del Uso de Precios Dinámicos en España



¿Por qué usar Precios Dinámicos?

Precios fijos

Ingresos

No tiene en cuenta picos de demanda y estacionalidad.

Ocupación

Tarifas elevadas pueden provocar una baja ocupación cuando la demanda disminuye.

Competencia

Actividad manual y repetitiva que a menudo conduce a errores.

Tiempo

Requiere un seguimiento constante de las tendencias y ajustes frecuentes.

Precios dinámicos

Optimiza tus precios siguiendo las tendencias de demanda y temporada.

Con el objetivo de mantener una ocupación ideal durante todo el año.

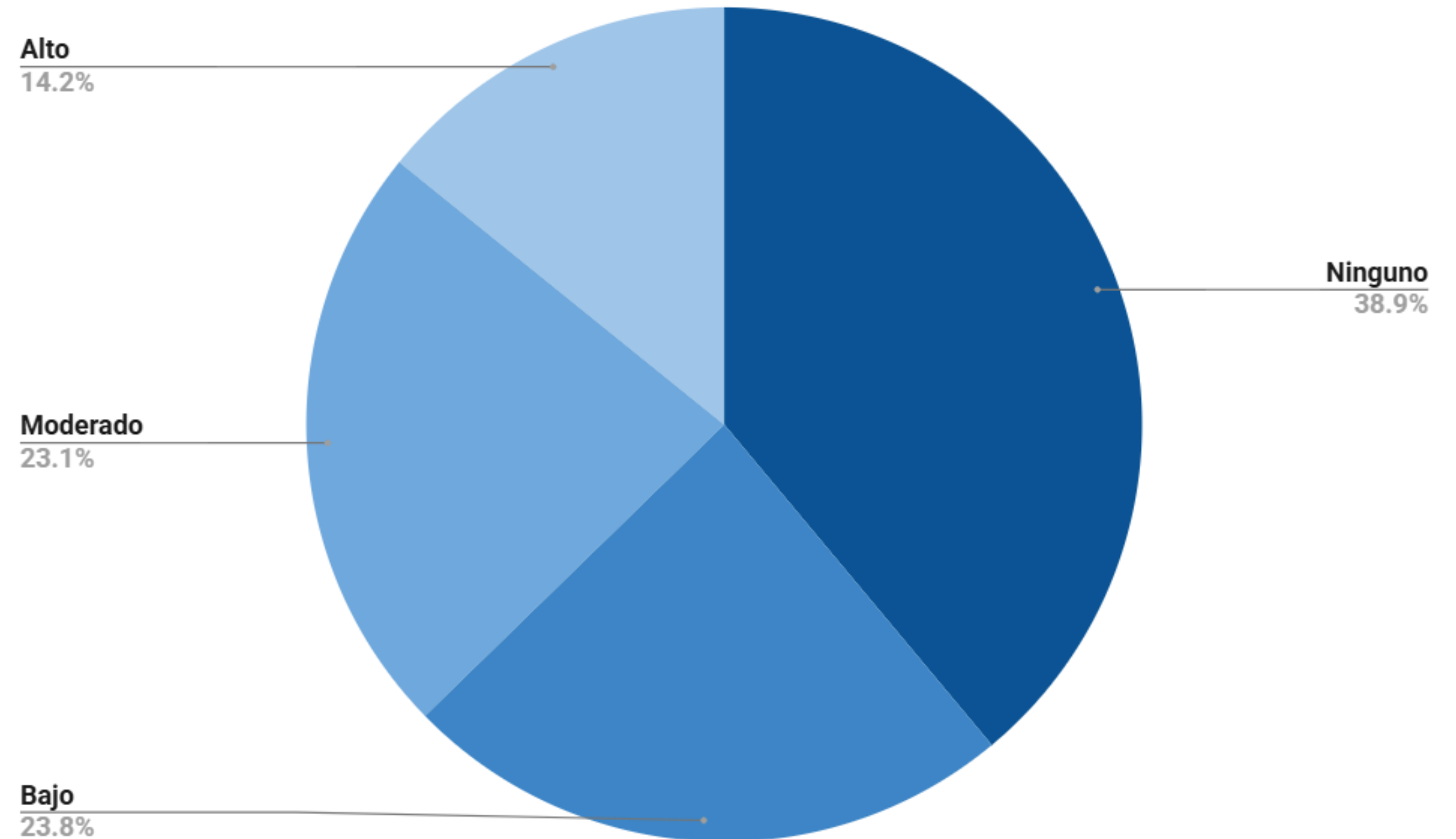
Automatiza y monitorea la competencia de alrededor.

Automatiza los cálculos de precios y los actualiza diariamente en el PMS.

El 37% de los listados hace uno uso moderado a alto de los PD

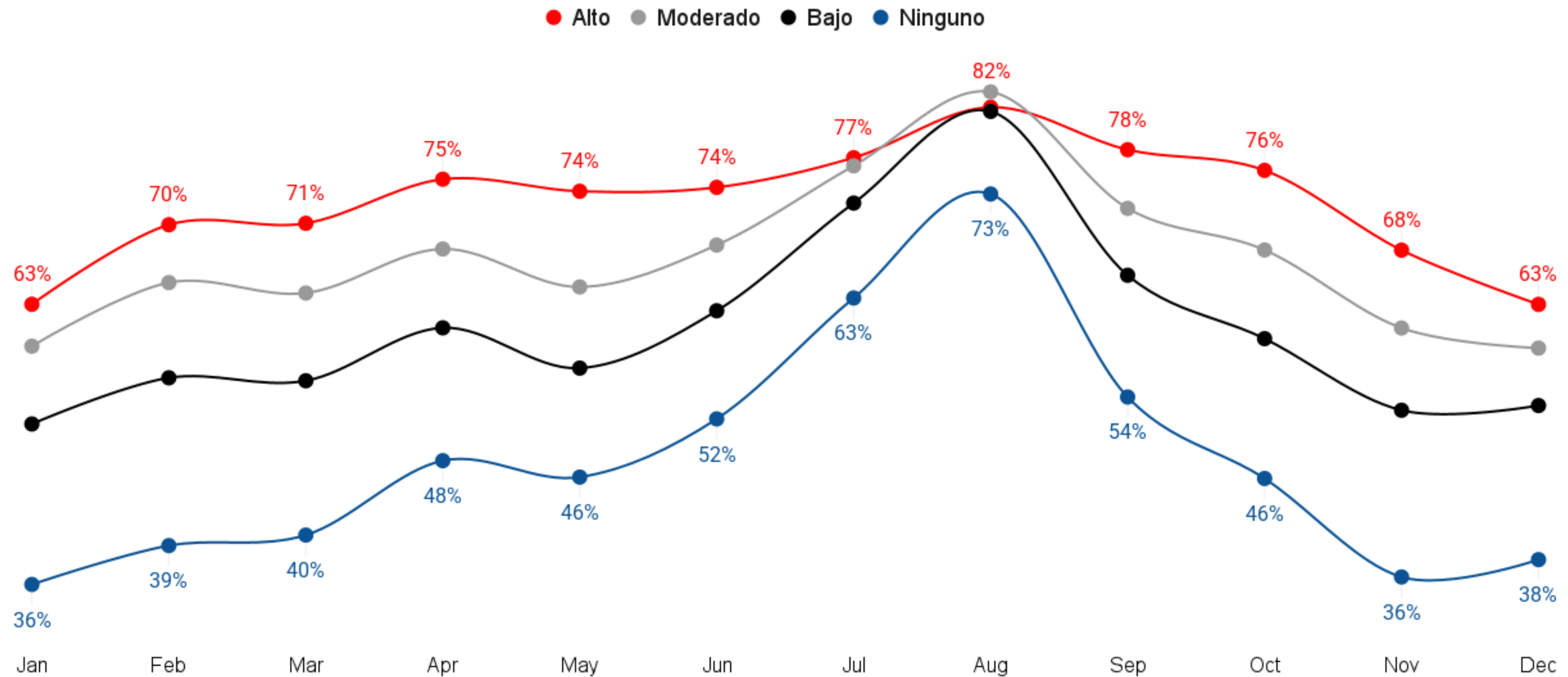
Intensidad de uso de precios dinámicos en España

- **Ninguno:** Tarifa(s) fijas a lo largo del año
- **Bajo:** Modifican tarifas ligeramente durante el año
- **Moderado:** Seguimiento del comportamiento del mercado y ajustan tarifas
- **Alto:** Usan un sistema de precios dinámicos RMS o tiene un equipo dedicado que sigue el comportamiento del mercado



Salvo Agosto, la ocupación es mayor para los listados que usan PD

Ocupación vs. Precios Dinámicos en 2025 para España

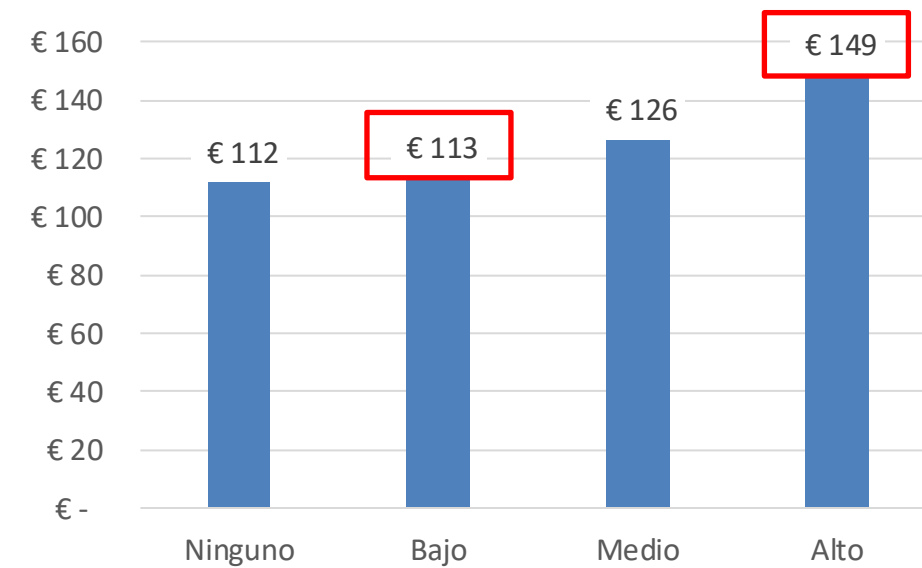


EL uso de PD puede aumentar la rentabilidad en un 55%

Impacto del uso de precios dinámicos en España

ADR por uso de precios dinámicos

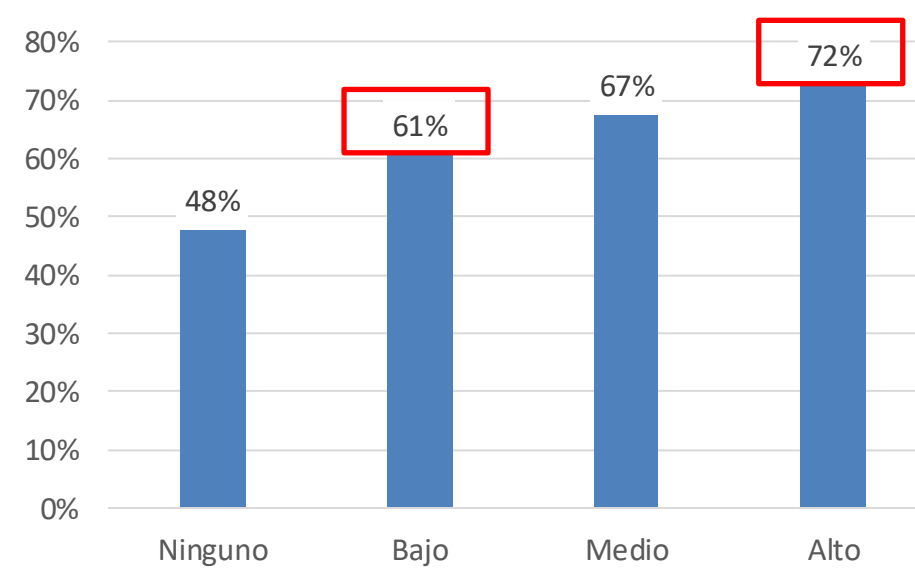
Euros



Hay una diferencia en **ADR de 36€ o 31%** entre los listados que hacen un uso bajo y alto de precios dinámicos

Ocu. por uso de precios dinámicos

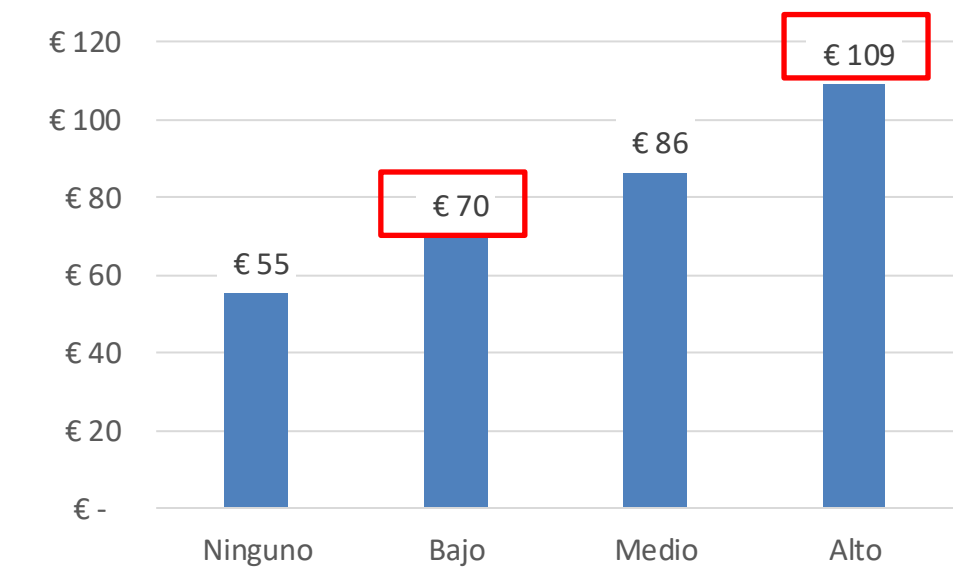
Porcentaje



Hay una diferencia en la **ocupación de 12 puntos porcentuales o 20%** entre los listados que hacen un uso bajo y alto de precios dinámicos

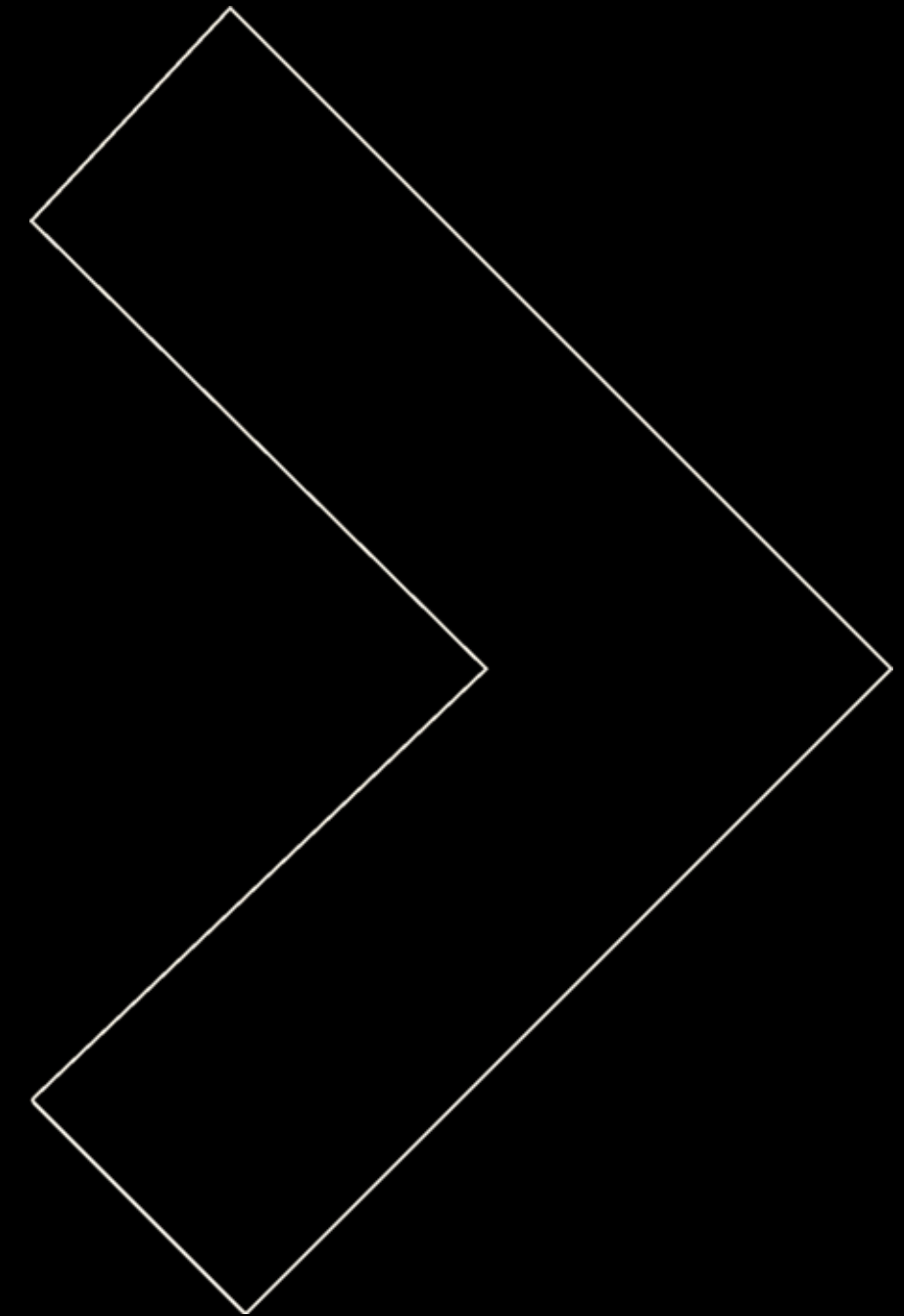
RevPAR por uso de precios dinámicos

Euros



Hay una diferencia en el **RevPAR de 39€ o 55%** entre los listados que hacen un uso bajo y alto de precios dinámicos

Conclusiones



Principales conclusiones

- 01** En general, el último año en la Provincia y Ciudad de León el rendimiento no tuvo grandes variaciones
- 02** Para los próximos meses se espera un aumento en la rentabilidad, si no hay cambios significativos
- 03** Las habitaciones de hoteles en la Provincia y Ciudad de León han crecido 7% y 6% respectivamente.
- 04** El uso de Precios Dinámicos en España aumenta la rentabilidad en un 55% en promedio





¿Comentarios / Preguntas?

Envíanos un correo electrónico a support@pricelabs.co
para recibir asistencia adicional.
Para la presentación leonardo.gonzalez@pricelabs.co



Apéndice

