



Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos



**OBSERVATORI DE L'HABITATGE
D'ÚS TURÍSTIC A CATALUNYA
2022**

El sector turístic és un dels més destacats de l'economia catalana. La seva activitat, en plena transformació, modernització i digitalització, és un dels principals motors generadors de riquesa i ocupació, a més a més d'actuar de dinamitzador econòmic. Amb l'objectiu de fer aquesta realitat palpable i xifrar el valor de l'habitatge turístic per a Catalunya s'ha elaborat aquest Observatori de l'habitatge d'ús turístic a Catalunya 2022.

Per a FEDERATUR, la Federació Catalana d'Apartaments Turístics, és essencial comptar amb una base de dades fiable i contrastada que permeti explicar adequadament la realitat del sector, així com apuntar-ne les necessitats i els reptes més immediats.

De la mà de Vrbo, una empresa de Expedia Group, i de Booking, liderem l'únic baròmetre del sector que aporta dades verificables. La nostra ambició és fer-ho extensible a tots els segments de la societat. Usuaris, propietaris, totes aquelles persones que han de prendre decisions que afecten al sector, reguladors, mitjans de comunicació i públic en general mereixen, a l'era de la transparència, accedir a una radiografia completa del sector i comptar amb tot el coneixement possible sobre una de les branques més importants de la nostra economia.

Les xifres ens confirmen l'envergadura dels apartaments turístics al sí del nostre sistema socioeconòmic. Una tercera part de les pernoctacions realitzades fora de la residència habitual a Catalunya el 2022 va tenir lloc a habitatges d'ús turístic. Aquest tipus d'allotjament es va utilitzar una mitjana de 3,5 vegades per persona aquest any, creixent considerablement des de les 1,23 vegades registrades el 2019 -l'últim any veritablement comparable a causa de la irrupció de la pandèmia. La meitat dels usuaris, un 53%, prové, a més, de la mateixa comunitat autònoma de Catalunya. A més, gairebé la meitat dels usuaris enquestats (un 42%) expressa que busca exclusivament allotjament en habitatges d'ús turístic com a modalitat d'allotjament per a les seves vacances.

Les dades ens dibuixen un model local, familiar, fidel i en plena expansió. No en va, els apartaments turístics representem, aproximadament, la meitat de les places turístiques de Catalunya, unes places sense les que molts usuaris, la major part famílies i parelles, no trobarien oferta on escollir. Aquestes inferències, basades en una evidència empírica, desmenteixen un gran nombre de mites que corren sobre el nostre sector.

Ens trobem, doncs, en un moment vital, ple de reptes i oportunitats. Disposar d'estudis basats en fonts verificades, com aquest que tens a les mans, ens permet anticipar-nos a les necessitats de les empreses que treballem cada dia per dignificar un sector que, amb els anys, s'ha professionalitzat notablement i ha estat capaç de fidelitzar la meitat dels viatgers de Catalunya.

David Riba
President de FEDERATUR

Fa uns mesos presentàvem l'Observatori de l'habitatge d'ús turístic a Espanya amb el compromís de validar les fortaleses del nostre sector i trencar, d'una vegada per a totes, amb els falsos mites que encara perduren sobre la nostra tipologia d'allotjament. Volíem demostrar amb dades el valor de l'habitatge d'ús turístic i crec, fermament, que ho hem aconseguit. D'aquest estudi a nivell espanyol neix ara l'edició Catalunya per posar el focus en els viatgers que durant el 2022 van decidir fer dels HUTS catalans casa seva per uns dies.

Els sector estem orgullosos de la nostra relació amb els viatgers, de la nova forma de viatjar que capitalitzem. I les xifres així ens ho fan saber. Demostren, amb contundència, la importància del sector per a la generació de riquesa i activitat econòmica, així com la incidència que tenim en ciutats, comerços i negocis del voltant.

Les dades que revela aquest observatori ens parlen d'un model d'allotjament en expansió entre el públic espanyol. Si històricament el client estranger era el que predominava, la primera edició de l'Observatori de l'Habitatge Turístic a Espanya 2022 revelava que el 31,8% dels viatgers espanyols es van allotjar durant l'any passat en un habitatge d'ús turístic. D'aquests, a més, el 41,6% només es va plantejar allotjar-se en un HUT durant les vacances. Si hi afegim que, a nivell espanyol el client més fidel és el més gran de 64 anys, alguns mites cauen per si sols.

El sector del lloguer turístic es troba en un moment vital, amb enormes oportunitats i grans reptes. Comptar amb dades fiables, com les que ofereix aquest estudi, ens permet poder anticipar-nos a les necessitats de les empreses que treballem cada dia per dignificar un sector que amb els anys podem dir, amb orgull, es caracteritza per la seva qualitat i per la fidelització del públic.

Miguel Ángel Sotillos
President de FEVITUR

El projecte

L'Observatori de l'habitatge d'ús turístic a Catalunya 2022 forma part del projecte de l'Observatori de l'habitatge turístic a Espanya 2022 impulsat per la Federació Espanyola d'Associacions d'Habitatges i Apartaments Turístics (FEVITUR), i dut a terme per l'Institut Multidisciplinari de l'Empresa de la Universitat de Salamanca per disposar d'una radiografia de l'usuari d'habitatges d'ús turístic (VUT) a Espanya al llarg de l'any 2022.

Sota aquest marc, FEDERATUR, la patronal catalana d'habitatges d'ús turístic, decideix analitzar la casuística d'aquest tipus d'allotjament a Catalunya durant el mateix període per disposar d'una radiografia de l'usuari d'HUTS a Catalunya. Tenint en compte que el sector dels habitatges d'ús turístic representa a Catalunya el 39,4% de tota l'oferta d'allotjament, aquest informe aporta informació objectiva i transparent molt útil per tenir en compte la repercussió total del sector en el PIB del país. El sector dels HUT té una presència molt important a tots els mercats turístics desenvolupats, ocupant l'espai de mercat que es genera a partir de la demanda dels usuaris, per raons d'independència d'ús, cost de lloguer i estada, o per ubicació. Les administracions públiques han de vetllar perquè aquesta oferta segueixi sent suficient i competitiva als ulls tant dels seus usuaris com dels particulars i empreses que la promouen.

Destacar que aquest informe, i el de l'àmbit espanyol, segueix el treball iniciat per Vrbo durant sis edicions amb el Baròmetre del Lloguer Vacacional a Espanya, l'últim dut a terme el 2019 i amb què aquests dos treballs realitzen la comparativa.

L'informe s'ha realitzat a través d'una mostra seleccionada de **persones d'entre 18 i 74 anys residents a Espanya i que durant el 2022 (desembre 2021-novembre 2022) han pernoctat, com a mínim una nit, en un habitatge d'ús turístic.** Per a l'estudi s'ha realitzat una entrevista per correu electrònic durant 17 dies. La mostra per a l'estudi estatal la van configurar 1.100 persones. A partir d'aquesta base de dades, per a l'estudi del sector a Catalunya, s'ha extret una submostra complementaria fins arribar a les **400 respostes.**

Ús i fidelització dels HUTS

El **12,82%** dels viatgers espanyols que es van allotjar en un HUT el 2022 ho van fer a Catalunya, segons dades de l'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya 2022. En xifres absolutes, aquesta dada representa **3,3 milions de viatgers**, 2,3 milions més que el 2019 quan els viatgers allotjats en HUTS catalanes va arribar al milió.

L'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya 2022 revela que el **53,9% dels viatgers que es van allotjar en un habitatge d'ús turístic a Catalunya durant el 2022 eren catalans**. Els segueixen en aquest rànquing de procedència, Comunitat Valenciana (10,1%) i Andalusia (6,6%).

En el **42,1% dels casos, els viatgers admeten que en la seva recerca d'allotjament només van buscar habitatges d'ús turístic** i van deixar al marge altres modalitats d'allotjament. Un altre 49,1% van acabar decidint-se per un HUT després de comparar amb l'oferta hotelera.

Analitzant les dades per trams d'edat, **els grups majoritaris d'usuaris d'habitatges d'ús turístic se situen entre els 35 i els 64 anys, sent el grup majoritari d'usuari els d'entre 55 i 64 anys**. En concret, el grup d'edat d'entre 65 i 74 anys manifesta que en major mesura només l'interessen els HUTS i els grups d'entre 35 i 44 i 55 i 64 indiquen que van valorar les dues opcions però finalment van optar per un habitatge d'ús turístic.

Segons aquestes mateixes dades, **el 2022 cada viatger ha contractat o utilitzat un HUT a Catalunya 3,5 vegades**, una xifra que s'ha incrementat substancialment des de 2019, quan el factor de repetició estava en **1,23 vegades**. Si ens fixem en les dades estatals, a Catalunya aquest factor de repetició també és més elevat ja a Espanya el 2022 cada viatger va contractar un HUT 2,6 vegades.

Les dades demostren l'alt grau de competitivitat i fidelització del sector. De fet, **per a aquest 2023 el 84,1% dels viatgers manifestaven la seva intenció d'allotjar-se en un HUT durant les seves vacances i les escapades**. El 2019 aquesta, xifra estava 14,5 punts per sota. El 2019 van fer aquesta declaració d'intencions el 69,6% dels viatgers.

La gran majoria d'enquestats (54,7%) va utilitzar l'allotjament en el període maig-agost, coincidint amb els mesos d'estiu, però un 23,4% es van allotjar entre setembre i novembre del 2022. Es dona el cas que a Catalunya, el percentatge de persones que es va allotjar en un HUT en el període de gener a març és superior a la mitja estatal i, per contra, baixa en el període maig-agost.

ÚS I FIDELITZACIÓ

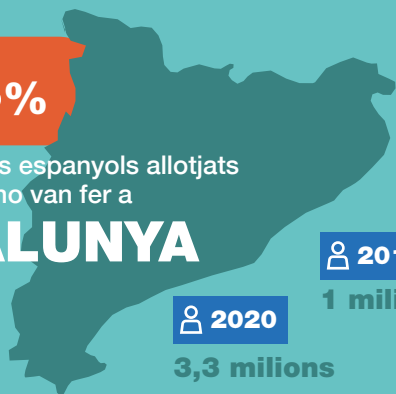
👤 400 persones 👤👤 18 - 74 anys

Quota de Catalunya sobre el total de viatgers

12,8%

dels viatgers espanyols allotjats
en un HUT ho van fer a

CATALUNYA



👤 2019

1 milió

👤 2020

3,3 milions

Procedència dels viatgers

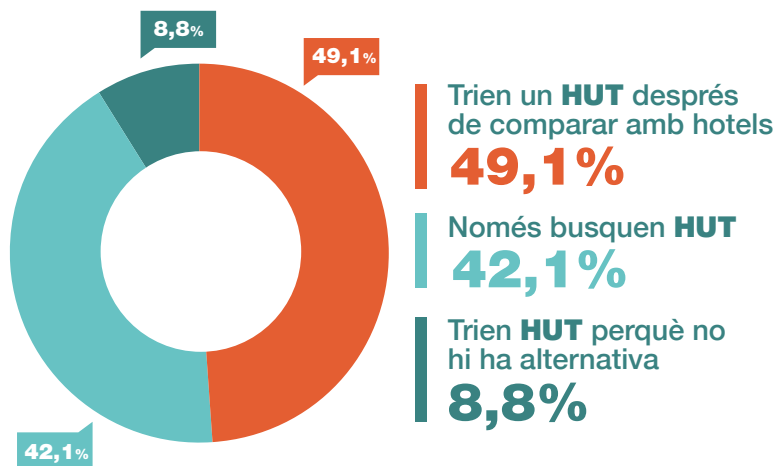
El 53,9% dels viatgers allotjats eren catalans

Comunitat Valenciana **10,1%**

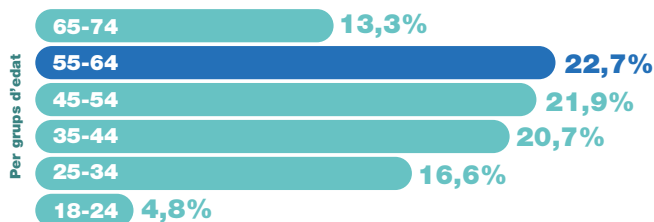
Andalusia **6,6%**

Altres **29,4%**

Preferència dels viatgers en relació amb el tipus d'allotjament



El grup majoritari d'usuaris de HUT tenen entre 55 i 64 anys



Ús anual
HUT per viatger

2022
3,5
vegades

2019
1,23
vegades

+
2,26

Intenció dels viatgers
d'allotjar-se en un HUT el 2023



+
14,5%

2023
84,1%



2019
69,6%

Perfil de client i motivacions

La reserva mitjana d'un HUT a Catalunya el 2022 va ser de 5,2 nits, una mitjana lleugerament superior a la de 2019 (4,35). Aquesta xifra varia lleugerament si es viatja en família (6,1 nits) o amb amics (3,5 nits) i puja considerablement en el cas de viatjar per feina i amb companys de feina (9,6 nits).

Segons dades de l'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya, la majoria de clients són famílies i parelles (75,3%), seguits de grups d'amics (17,6%). Com a curiositats, s'observa un major ús d'HUT sol i en parella en el cas dels homes. Per la seva banda, les dones utilitzen més els habitatges d'ús turístic viatjant amb amics.

En relació amb les motivacions per viatjar, **les escapades a la natura (23,7%), la platja (22,4%) i les visites culturals (18,9%) són els principals reclams.** Destacar també la gastronomia i l'enoturisme com a motius del viatge en un 5,54% dels casos. L'estudi recull també que tot i no tractar-se d'un viatge de feina, un 15,6% dels enquestats afirma haver treballat durant la seva estada.

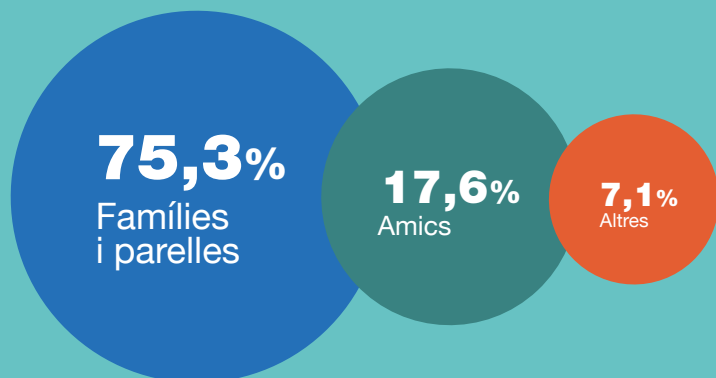
A l'hora d'escollir HUT la ubicació de l'allotjament i el preu són els dos factors principals en què es fixen els viatgers, tendències ambdues que ja es van observar el 2019. Per grups d'edat, destacar que **pels clients d'entre 45 i 64 anys la informació sobre els espais i equipaments de l'allotjament és més rellevant i pels d'entre 55 i 74 anys prima el tracte amb el responsable de l'HUT. Els comentaris i valoracions d'anteriors clients a les xarxes es considera un factor decisiu pels usuaris d'entre 18 i 64 anys.**

PERFIL DE CLIENT I MOTIVACIONS 👤 400 persones 👤👤 18 - 74 anys

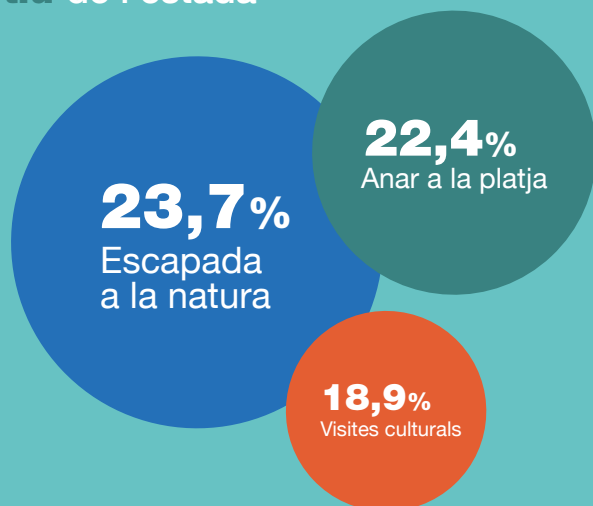
La reserva mitjana
d'un HUT el 2022 va ser de



Tipologia de viatgers allotjats
en un HUT durant 2022



Motiu de l'estada



Factors per escollir un HUT

A l'hora d'escollir HUT la ubicació i el preu són els dos factors principals en què es fixen els viatgers.

Els viatgers més joves valoren més les recomanacions i els més grans el tracte amb el responsable de l'HUT.



Ubicació



Preu



**Compromís
mediambiental
de l'allotjament**



**Informació sobre
espais i equipament**



**Comentaris de
clients**



**Tracte amb el
responsable del HUT**



Seguretat



Si ens fixem en la ubicació, el **54,2% dels clients valoren que l'allotjament estigui al centre a l'hora de fer la seva tria**. Cal remarcar, però, que a **Catalunya són menys els HUT ubicats al centre de les ciutats en relació a la mostra nacional**.

FACTORS DISTINTIUS I DE SATISFACCIÓ AMB L'ALLOTJAMENT 2022	PUNTUACIÓ
Ubicació de l'allotjament	4,29
Confort i descans	4,17
Nivell d'informació i tracte ofert pel responsable de l'HUT	4,12
Neteja	4,08
Seguretat davant robatoris i furtus	4,02
Preu	3,90
Compromís mediambiental i de sostenibilitat: bombetes LED, climatització intel·ligent, economitadors d'aigua, separació de residus...	3,56

Nota:  1 = gens satisfet  5 = molt satisfet

Un cop acaba l'estada, **la satisfacció general amb l'HUT se situa en un 4,2 en una escala sobre 5, una xifra que veiem ha augmentat lleugerament respecte el 2019**. Totes les valoracions dels factors distintius que influeixen a l'hora de valorar l'experiència de vacances, se situen una mica per sobre dels quatre punts, excepte el preu, lleugerament inferior a 4, i el compromís mediambiental i de sostenibilitat de l'allotjament (3,56).

Tant és així que **5 de cada 10 clients —el 60,3% de les experiències d'allotjament en un HUT— deixen un comentari online sobre la seva experiència a l'habitatge d'ús turístic**. En un **92,7% dels casos aquests comentaris són positius**. És a dir, **1 de cada 2 reserves en un HUT es veurà reflectida en webs, xarxes socials o plataformes**.

Les dades objectives de l'estudi no fan més que confirmar una tendència consolidada al sector, especialitzat en allotjar clients d'un marcat perfil familiar. En aquest sentit, els problemes entre usuaris d'habitatges d'ús turístic i comunitats de veïns es redueixen pràcticament a la categoria d'anècdota i **només un 2,27% dels viatgers afirma haver tingut algun tipus de problemàtica amb els veïns durant la seva estada**.

PERFIL DE CLIENT I MOTIVACIONS 👤 400 persones 👤👤 18 - 74 anys

Preferències sobre la ubicació



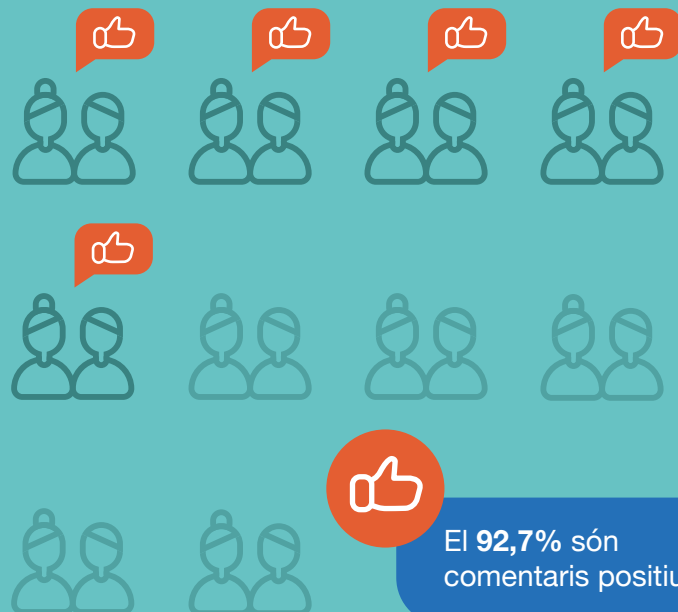
A les afores
45,8%



Centre
54,2%

A Catalunya són menys els HUT ubicats al centre en relació amb la mostra nacional

5 de cada 10 clients deixen comentaris



Valoració dels factors distintius d'allotjament



Ubicació

★★★★★



Tracte amb el responsable del HUT

★★★★★



Neteja

★★★★★



Confort

★★★★★



Seguretat

★★★★★



Compromís mediambiental de l'allotjament

★★★★★



Preu

★★★★★

Satisfacció general dels viatgers



Impacte econòmic

L'impacte econòmic dels viatgers espanyols allotjats en HUT a Catalunya durant el 2022 va ser de 2.649,90 milions d'euros, segons dades de l'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya. La xifra multiplica gairebé per 5 l'impacte econòmic de 2019. Aquesta despesa representa el 13% de les despesa estimada en habitatges d'ús turístic a tota Espanya.

La **despesa directa en lloguer** de l'HUT representa un **25,7% del total (681 milions d'euros)**, mentre que la **despesa de l'estada** se situa en el **74,3% (1.969 milions d'euros)**. La despesa en lloguer durant l'estada per reserva és de 611,9 euros. **Allotjar-se en un HUT per persona i dia costa 59,3 euros.**

Les **despeses d'estada** (despeses fora de l'allotjament) per reserva es xifren en **2.298,5 euros**, una dada molt superior als **1.663,1 euros de 2019**. Les **despeses d'estada per persona i dia se situen en 143,5 euros**, una dada també per sobre dels 120,6 euros de 2019. Si ens fixem per grups d'edat, la despesa d'estada per persona i dia és superior pels viatgers d'entre 45 i 54 anys.

Si desglossem el total de les despeses d'estada, **les compres i serveis s'emporten el 56% de la despesa dels viatgers**. Unes compres que en el 65,6% dels casos es duen a terme al barri o en comerços de proximitat. **En impacte econòmic això suposa 723,3 milions d'euros durant el 2022**. La resta de despeses es reparteixen entre activitats culturals (20,1%), excursions (16,8%) i oci nocturn (6,8%).

Un viatger allotjat en un HUT durant la seva estada es gasta de mitja 584,3 euros. D'aquests 327,2 euros són en compres i consumicions de productes i serveis, una dada que augmenta en uns 100 euros respecte la despesa que es recollia en l'informe de 2019.

Les dades de l'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya 2022 demostren la importància del sector per a la generació de riquesa i activitat econòmica, així com la incidència a les ciutats, els comerços i els negocis de l'entorn.

IMPACTE ECONÒMIC

👤 400 persones 👤👤 18 - 74 anys

Impacte econòmic dels HUT per part de viatgers espanyols

2022

2.649,9 M€

2019

573 M€

Despesa de lloguer vs despesa estada

25,7%
Despesa lloguer
681 M€



74,3%
Despesa estada
1.969 M€

Despesa total mitjana per reserva

2022

2.910€

2019

2.159€

+34,8%



Desglossament de les despeses de l'estada

**Compres
i serveis**

56%



El **65,6%** (723,3 M€)
d'aquestes compres es duen a
terme al barri o comerç de
proximitat

**Activitats
culturals i
esportives**

20,1%



Excursions

16,8%



Oci nocturn

6,8%



Altres

0,3%



Percepció dels habitatges d'ús turístic

Com a usuaris, les dades de l'Observatori de l'Habitatge d'ús Turístic a Catalunya 2022 confirmen que els HUT són una forma d'allotjament amb una alta demanda. Els usuaris esperen que hi hagi una oferta suficient al destí al que volen anar. Quan es pregunta als enquestats si una oferta menor d'HUT condicionaria la seva elecció, hi ha certa tendència a contestar que sí, i que canviarien el seu destí cap a un altre lloc amb una major oferta d'allotjament (2,5 en una escala de 5).

L'informe qüestiona també als viatgers sobre la seva percepció dels HUT com a possibles veïns. És a dir, si en l'edifici on viuen de forma habitual s'oferís un habitatge com a HUT i el resultat ens indica que hi ha una posició favorable -2,9 en una escala de l'1 al 5).

Com a propietaris, el 57,2% estarien disposats a llogar com a HUT un habitatge si el tinguessin en propietat.

Amb el patrocini de



Amb la col·laboració de





Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos

