

INFORME TRIMESTRAL
D'OCUPACIÓ D'APARTAMENTS
3T 2011

BAIX LLOBREGAT

Baix Llobregat, novembre de 2011

PRESENTACIÓ

Teniu a les mans una nova edició de l'Informe Trimestral d'Ocupació d'Apartaments del Baix Llobregat corresponent al tercer trimestre de 2011.

Aquest informe és un dels productes que realitza l'Observatori de Turisme del Baix Llobregat, que es va posar en funcionament el mes de juny de 2008 amb l'objectiu de disposar d'informació completa sobre la dinàmica i característiques del mercat turístic del Baix Llobregat, de forma que l'empresariat, les administracions, i altres entitats que operen en el sector puguin actuar i planificar amb un millor coneixement de la realitat.

Aquest informe trimestral completa la resta de serveis que ofereix l'Observatori com ara l'elaboració dels Informes Mensuals d'Ocupació Hotelera i d'Apartaments, que s'envien als allotjaments que participen oferint les seves dades mensualment.

Finalment, volem expressar el nostre agraïment a la implicació dels apartaments turístics de la comarca, i de manera especial, a aquells que han col·laborat en l'enquesta mensual d'ocupació d'apartaments ja que, sense la seva participació, aquest informe trimestral no hauria estat possible.

Esperem que aquesta informació sigui del seu interès, i restem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment al respecte.

Observatori de turisme del Baix Llobregat

ÍNDEX

PRESENTACIÓ.....	1
ÍNDEX.....	2
I. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA.....	3
II. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS.....	5
III. TARIFES.....	6
IV. ANÀLISI DE LA DEMANDA.....	7
V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ.....	10
TAULA RESUM.....	11

I. INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

Des del mes de juny de 2008 l'Observatori de Turisme del Baix Llobregat realitza una enquesta on es recullen les dades d'ocupació hotelera i d'apartaments de la comarca i les característiques de la mateixa. L'informe trimestral d'ocupació d'apartaments que a continuació us presentem es nodreix d'aquesta enquesta.

Com es pot observar en el quadre adjunt, el qüestionari agrupa en 4 blocs les preguntes destinades a l'apartament:

- Dades bàsiques, on es recull la informació bàsica de l'establiment (nom; categoria; municipi; any d'obertura; nombre d'apartaments i de places, etc.) Aquesta informació es distingeix de les següents per no variar al llarg dels mesos.
- Grau, tipus d'ocupació i tarifes, on es recull el percentatge d'ocupació i les tarifes segons dies laborables o festius i caps de setmana, i les tarifes per nit i quinzena.
- Tipologia de client, on es considera la mitjana de nits d'estada, la procedència i el motiu de l'estada del client.
- Previsió d'ocupació, on es pregunta la previsió d'ocupació per al proper mes.

Esquema del qüestionari d'ocupació que es trameta a tots els establiments hotelers del Baix Llobregat

QÜESTIONARI D'OCUPACIÓ D'ESTABLIMENTS HOTELERS DEL BAIX LLOBREGAT							
Dades bàsiques							
<ul style="list-style-type: none">▪ Nom de l'establiment▪ Categoria▪ Municipi▪ Any d'obertura de l'establiment▪ Número d'apartaments en oferta▪ Número total de places en oferta▪ Tipologia d'apartaments en oferta▪ Dates previstes de tancament i reobertura							
Grau, tipus d'ocupació i tarifes							
<ul style="list-style-type: none">▪ Percentatge d'ocupació d'apartaments:▪ Percentatge d'ocupació durant el mes x:<table><thead><tr><th>%ocupació</th><th>Tarifes</th></tr></thead><tbody><tr><td>- Dilluns a dijous</td><td>- Nit</td></tr><tr><td>- Caps de setmana</td><td>- Quinzena</td></tr></tbody></table>		%ocupació	Tarifes	- Dilluns a dijous	- Nit	- Caps de setmana	- Quinzena
%ocupació	Tarifes						
- Dilluns a dijous	- Nit						
- Caps de setmana	- Quinzena						
Tipologia de client							
<ul style="list-style-type: none">▪ Mitjana de nits d'estada▪ Procedència<table><thead><tr><th><i>Espanya</i></th><th><i>Estranger</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>Especificar CCAA</td><td>Especificar Estat</td></tr></tbody></table>▪ Motiu de l'estada<ul style="list-style-type: none">- Negocis- Salut- Vacances- Activitats esportives- Esdeveniments específics		<i>Espanya</i>	<i>Estranger</i>	Especificar CCAA	Especificar Estat		
<i>Espanya</i>	<i>Estranger</i>						
Especificar CCAA	Especificar Estat						
Previsió d'ocupació							
<ul style="list-style-type: none">▪ Previsió d'ocupació d'apartaments per al proper mes							

Apartaments que han participat. ¹

El grau de significació de les dades presentades en aquest informe respon en gran mesura a la participació del conjunt d'establiments d'apartaments i a la informació facilitada. El nombre d'apartaments amb què treballa habitualment el Consorci de Turisme del Baix Llobregat ubicats a la comarca és de **20**. Tot i així, donat que el fet de respondre el qüestionari és totalment voluntari per part de cada entitat, la participació en l'enquesta no ha estat de la totalitat d'establiments.

El nombre d'apartaments que ha participat com a mínim un mes durant **aquest trimestre** ha estat de **13** (el 65% del total).

Per realitzar la lectura de les dades, cal tenir en compte que no tots els establiments responen a totes les preguntes de l'enquesta, com tampoc tots responen tots els mesos. Per tant, la realitat és que apartaments diferents responen preguntes en moments diferents. En resum, tot i les limitacions metodològiques a les que es troba sotmesa l'enquesta per la seva pròpia condició, els resultats obtinguts ens permeten aproximar-nos a la realitat i característiques de l'ocupació dels apartaments a la comarca, fet que per si mateix és suficient com per justificar la importància d'aquesta anàlisi i per encoratjar els establiments a millorar la representativitat de les dades amb la seva participació.

¹ Els establiments d'apartaments que han col·laborat facilitant dades d'ocupació corresponents al tercer trimestre de 2011 han estat:

Caru (Castelldefels)
Castellmar (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Centric (Castelldefels)
Hesperia Sant Joan Suites (Sant Joan Despí)
Marfina (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Marsol (Castelldefels)
Masd Mediterráneo (Castelldefels)
Porta Coeli (Marfina Apartamentos, SL) (Castelldefels)
Royal Marina Gardens (Castelldefels)
Velor (Castelldefels)
Voramar (Castelldefels)
Solifemar (Castelldefels)
Tavir Turistic (Castelldefels)

II. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS

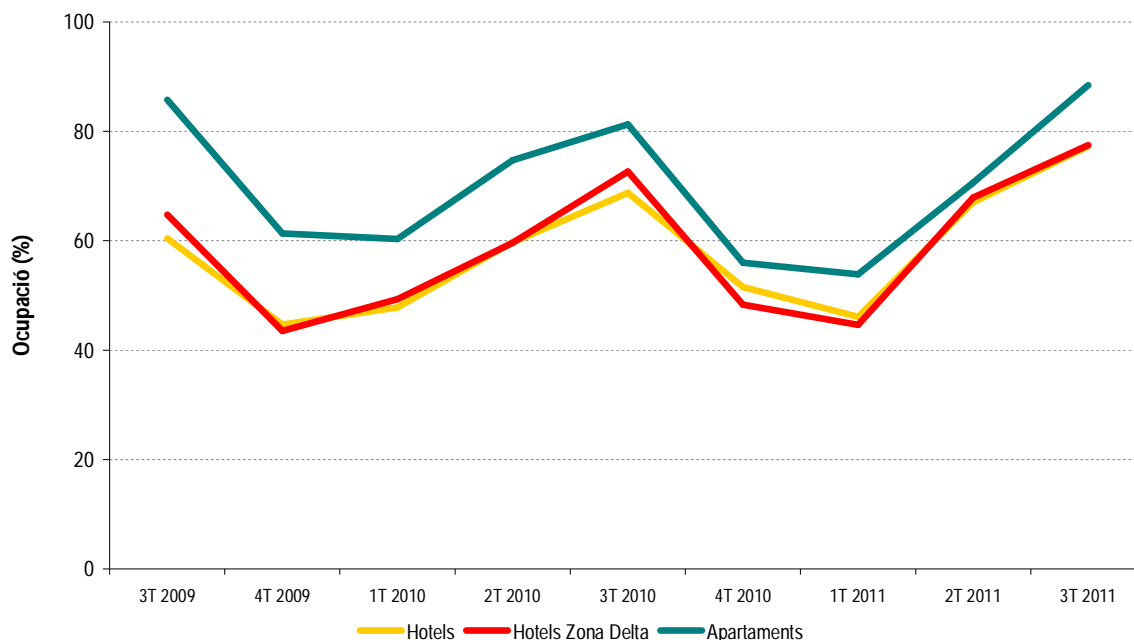
L'ocupació mitjana dels apartaments a la comarca del Baix Llobregat ha estat del 88,4% en el tercer trimestre del 2011. L'ocupació ha augmentat en relació amb el 70,6% que s'havia donat el trimestre anterior, i es situa per sobre de l'observada el mateix període de l'any 2010, que va ser del 81,3%.

L'ocupació dels apartaments és una de les variables més emprades a l'hora d'analitzar el sector, és per aquesta raó que en aquest informe s'estudia l'evolució i les característiques d'aquesta ocupació.

En el tercer trimestre de 2011, l'ocupació del total d'apartaments del Baix Llobregat va ser del 88,4%, assolint el percentatge màxim en el mes d'agost. Aquesta ocupació mitjana es reparteix de la següent manera en cadascun dels mesos del trimestre: juliol (90,2%), agost (91,2%) i setembre (80,4%).

El gràfic 1 mostra l'evolució de l'ocupació dels apartaments durant els darrers trimestres, posant-la en comparació amb l'ocupació del conjunt d'hotels de la comarca i amb l'ocupació hotelera de la Zona Delta, ja que és en aquesta zona on es concentren principalment els apartaments que donen resposta a l'enquesta (i especialment al municipi de Castelldefels). L'ocupació dels apartaments durant aquest tercer trimestre ha estat superior a la dels hotels, tot i que el comportament ha estat similar. Es veu com l'evolució donada aquest trimestre coincideix amb la del mateix trimestre de l'any anterior (augment).

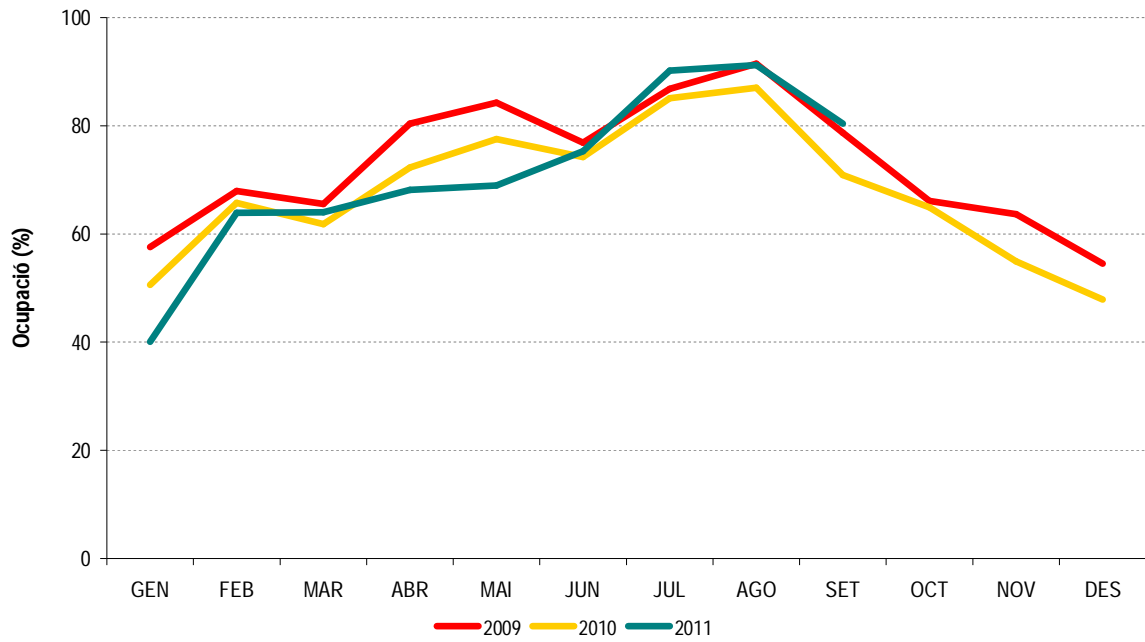
Gràfic 1. Evolució del percentatge d'ocupació d'hotels i d'apartaments. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

El gràfic 2 mostra l'evolució mensual de l'ocupació d'apartaments posant-la en comparació amb els anys anteriors. Es veu el mateix comportament de l'ocupació que durant el tercer trimestre dels anys anteriors (augment al juliol i agost i disminució al setembre). L'ocupació ha superat en tots els mesos a la que es va donar l'any anterior.

Gràfic 2. Evolució del percentatge d'ocupació dels darrers anys. Baix Llobregat. (%)



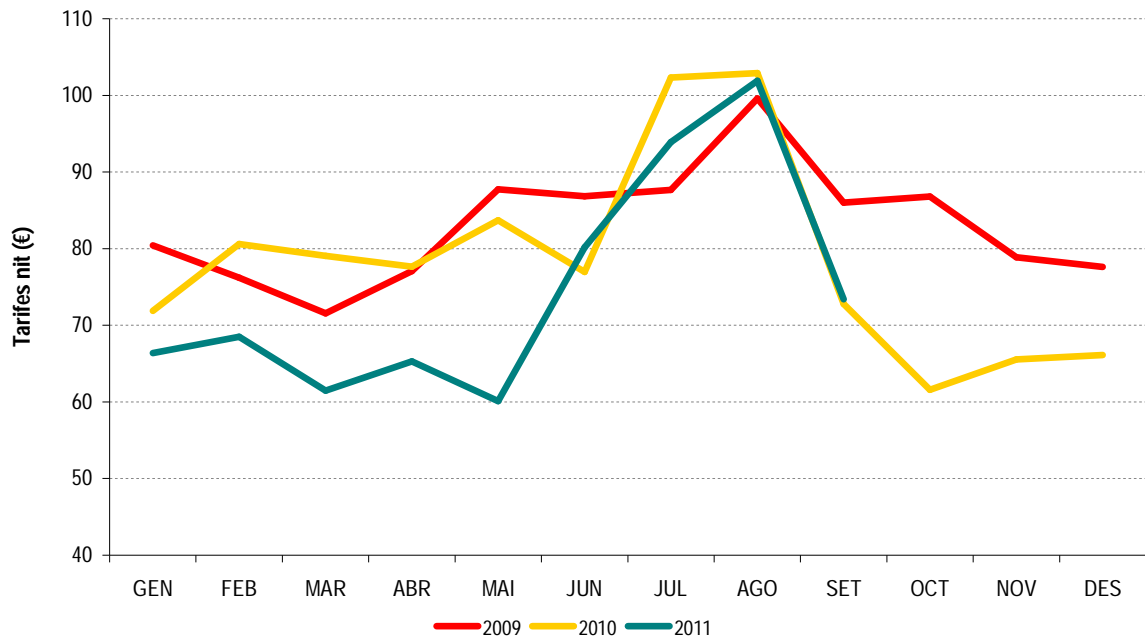
Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

III. TARIFES

El preu mitjà d'un apartament al Baix Llobregat va ser de 89,73€ la nit i de 1.272,58€ la quinzena el tercer trimestre de 2011.

Les tarifes dels apartaments i la seva evolució és una de les altres variables que es consideren en l'enquesta d'ocupació. El gràfic 3 mostra aquesta evolució temporal.

Gràfic 3. Evolució de les tarifes dels darrers anys (nit). Baix Llobregat. (€)

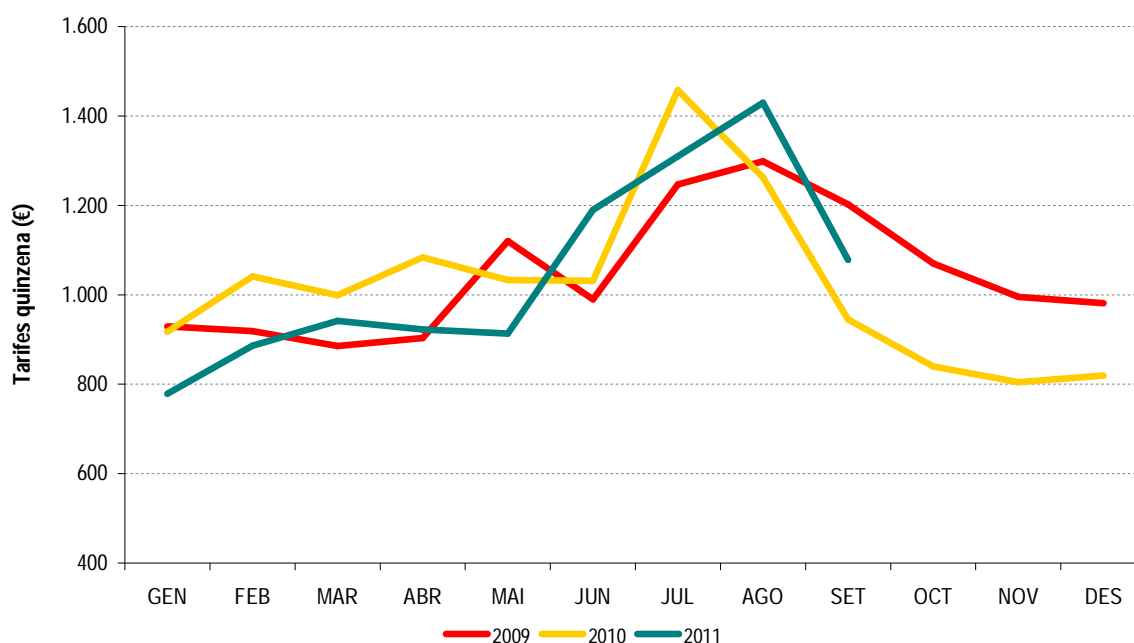


Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

En aquest tercer trimestre, la mitjana de les tarifes va ser de 89,73€ la nit, i el preu màxim es va donar en el mes d'agost. Les tarifes per nit es reparteixen de la següent manera en cadascun dels mesos del trimestre: juliol (93,88€), agost (101,91€) i setembre (73,41€).

En el cas de les tarifes per quinzena, la mitjana d'aquest trimestre va ser de 1.272,58€, i el valor màxim es va donar també a l'agost. Els preus es reparteixen de la següent manera: juliol (1.310,00€), agost (1.429,75€) i setembre (1.078,00€).

Gràfic 4. Evolució de les tarifes dels darrers anys (quinzena). Baix Llobregat. (€)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Segons aquestes dades, i en comparació amb les corresponents a l'any anterior, aquest tercer trimestre de 2011 el preu d'una nit en un apartament de la comarca ha estat inferior al de l'any passat i al de 2009. En el cas de les tarifes per quinzena però, el preu ha estat superior al de 2010 i al de 2009. Les tarifes quinzenals són una mitjana aproximada de 50 euros més altes que les del mateix període de l'any anterior, degut als preus dels mesos d'agost i setembre.

IV. ANÀLISI DE LA DEMANDA

Aquest trimestre ha pujat la mitjana de nits d'estada respecte al trimestre anterior (situant-se en una mitjana de 7,5 nits). La procedència dels clients ha estat més de l'estranger que del mercat interior. En el motiu de l'estada predominen les vacances (61,1% davant d'altres motius).

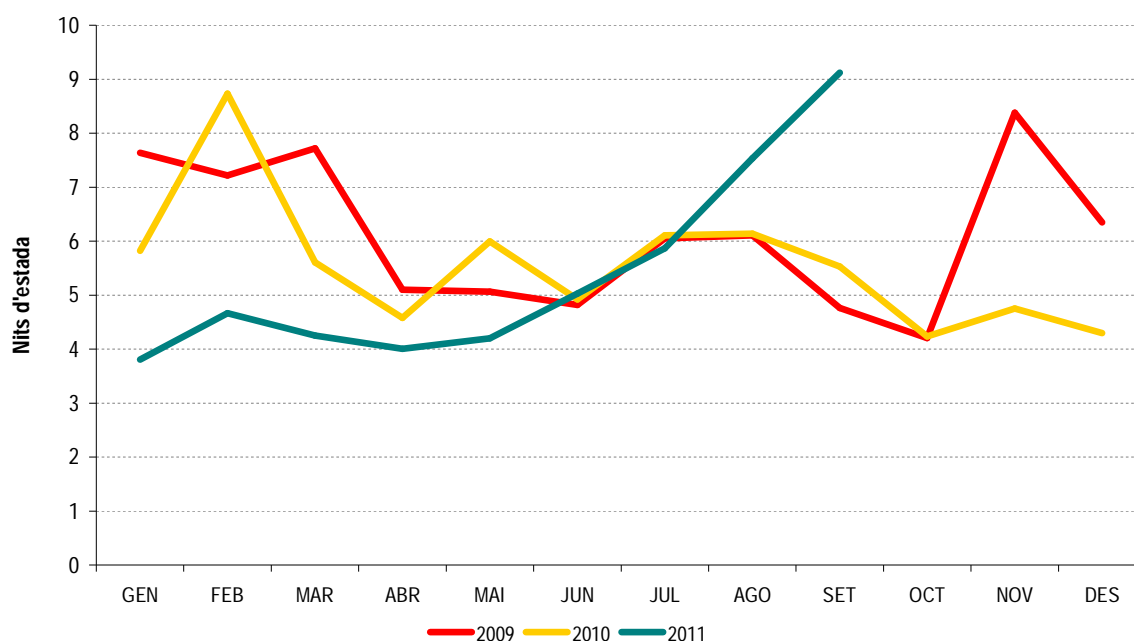
En l'anàlisi de la demanda es tenen en compte tres variables: la **mitjana de nits d'estada** -per distingir si els apartaments tenen clients de llarga o curta estada-; la **procedència dels clients** -per observar si es té dependència del mercat intern o extern- i **el motiu de l'estada** -quina és la motivació principal d'estada en els apartaments de la comarca (negocis, vacances, esports o esdeveniments particulars)-.

5.1 Mitjana de nits d'estada

Analitzar la mitjana de nits d'estada dels clients dels establiments de la comarca pot ser útil per observar la tipologia de client. La mitjana de nits d'estada dels clients dels apartaments del Baix Llobregat en el tercer trimestre del 2011 va ser de 7,5 nits. Aquesta mitjana de nits va ser superior en el mes de setembre (9,1 nits) i menor el mes de juliol (5,9 nits d'estada).

En comparació amb els anys anteriors, la durada de l'estada dels clients en aquests tres mesos ha estat més elevada.

Gràfic 5. Evolució de la mitjana de nits d'estada dels darrers anys. Baix Llobregat



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

5.2 Procedència del client

La procedència de la clientela dels apartaments de la comarca en aquest tercer trimestre s'ha decantat més del costat de la clientela estrangera. El gràfic 6 presenta l'evolució d'aquests percentatges en els darrers trimestres.

Per la seva banda, la taula 1 mostra el detall de procedència per comunitats autònomes i per països durant el conjunt del trimestre.

En el cas del mercat interior, la principal procedència va ser la de Catalunya (38,7%), seguida de Madrid (17,3%), País Basc (8,2%), Andalusia (7,4%), Aragó (5,6%), València (5,4%), i Castella-Lleó (4,2%).

En el cas dels clients provinents de l'estranger, la nacionalitat més present va ser la russa (20,1%), seguida de la francesa (16,6%), l'alemanya (15,6%), la italiana (8,4%) i la del Regne Unit (6,7%).

Gràfic 6. Evolució de la procedència del client. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Taula 1. Principals procedències dels clients. Baix Llobregat. 3T 2011

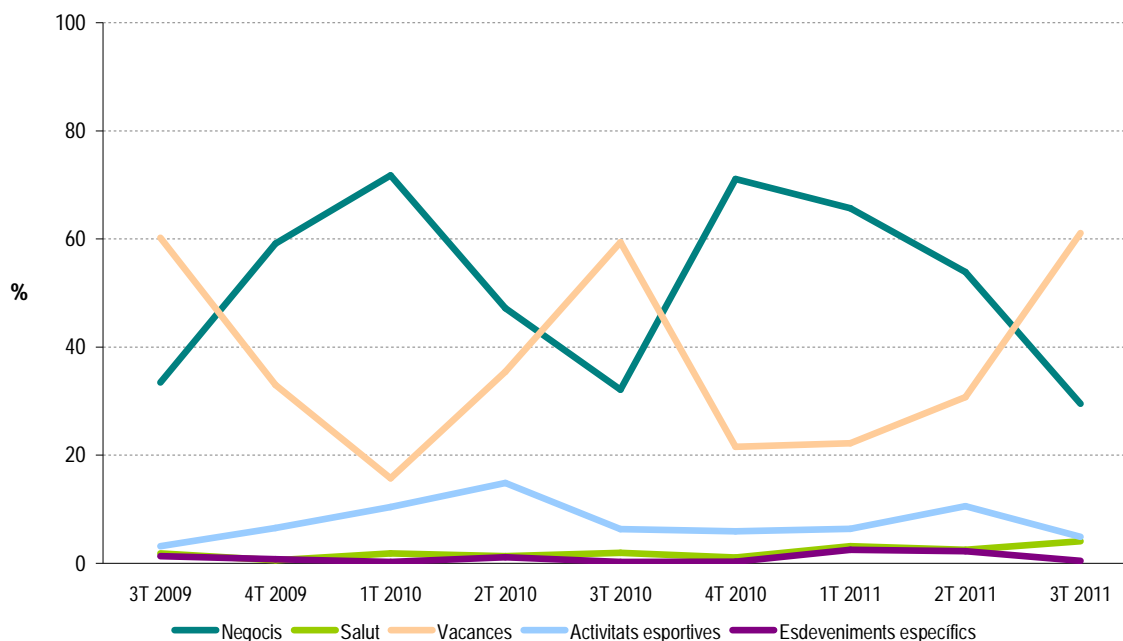
Espanya	37,5%	Estranger	62,5%
Total Espanya	100,0%	Total Estranger	100,0%
Catalunya	38,7%	Rússia	20,1%
Madrid	17,3%	França	16,6%
País Basc	8,2%	Alemanya	15,6%
Andalusia	7,4%	Itàlia	8,4%
Aragó	5,6%	Regne Unit	6,7%
València	5,4%	Països Baixos	2,6%
Castella-Lleó	4,2%	Estats Units	2,3%
Gàlícia	3,8%	Portugal	2,3%
Múrcia	2,0%	Belgica	1,2%
Castella-la-Manxa	1,9%	Irlanda	0,9%
Navarra	1,8%	Andorra	0,1%
Altres	3,7%	Altres	23,2%

Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

5.3 Motiu de l'ocupació

Negocis, vacances, salut, esdeveniments específics i activitats esportives són els motius d'estada dels clients que es treballen a l'enquesta d'ocupació.

Gràfic 7. Evolució del motiu de l'estada del client. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

El tercer trimestre de 2011, el motiu d'estada més important ha estat el de vacances (61,1%). El motiu de negocis (29,5%) passa al segon lloc, com acostuma a passar en cada tercer trimestre.

Els altres motius que s'assenyalen a l'enquesta d'ocupació són activitats esportives, salut i esdeveniments específics. Aquests motius han suposat un percentatge menor d'ocupació. El percentatge més rellevant és el 4,9% dels esdeveniments esportius, tot i que han baixat respecte el trimestre anterior.

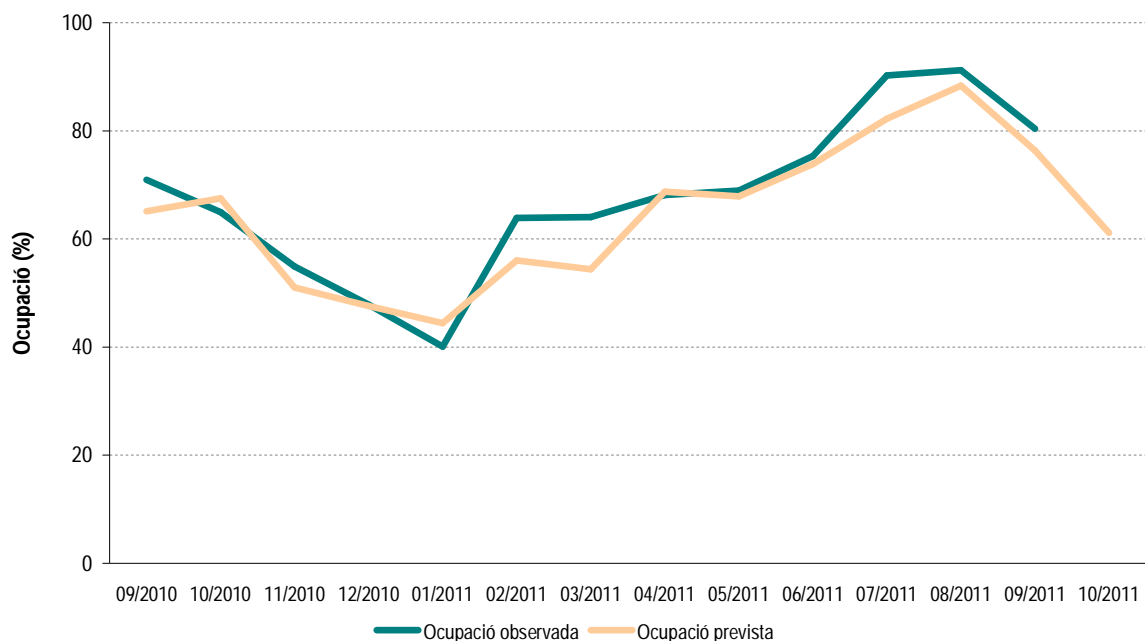
V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ

L'ocupació real del tercer trimestre de 2011 ha estat superior a la prevista. Es mostra una congruència entre la tendència prevista de l'ocupació i l'observada pel que fa al comportament mensual.

Un cop analitzats tots els elements clàssics de l'oferta i demanda dels establiments d'apartaments de la comarca, es va considerar adient incloure un apartat de previsions. Aquest apartat inclòs en l'enquesta mensual d'ocupació és valuós en si mateix ja que ens ofereix dades de la percepció dels apartaments sobre la seva ocupació futura.

En el següent gràfic on es mostra aquesta percepció d'ocupació futura s'inclou tant la previsió d'ocupació com l'ocupació observada. El mes de juliol l'ocupació real va superar en 8 punts percentuals la prevista. A la resta de mesos les previsions i les dades reals són pràcticament idèntiques. Els establiments preveuen un augment de l'ocupació de cara al mes d'octubre.

Gràfic 8. Comparació de l'ocupació observada i de l'ocupació prevista. Baix Llobregat. (%)



Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

Taula-Resum Apartaments del Baix Llobregat

Ocupació					Mitjana de nits d'estada				
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	
Gener	-	57,6	50,6	40,1	Gener	-	7,6	5,8	3,8
Febrer	-	67,9	65,7	63,9	Febrer	-	7,2	8,7	4,7
Març	-	65,5	61,8	64,0	Març	-	7,7	5,6	4,3
Abril	-	80,4	72,3	68,1	Abril	-	5,1	4,6	4,0
Maig	-	84,3	77,5	68,9	Maig	-	5,1	6,0	4,2
Juny	79,5	76,9	74,2	75,3	Juny	3,7	4,8	4,9	5,0
Juliol	89,1	86,8	85,1	90,2	Juliol	5,9	6,1	6,1	5,9
Agost	90,5	91,5	87,1	91,2	Agost	6,4	6,1	6,1	7,5
Setembre	79,6	78,7	70,9	80,4	Setembre	7,6	4,8	5,5	9,1
Octubre	78,6	66,1	64,9	-	Octubre	11,0	4,2	4,2	-
Novembre	64,7	63,7	54,9	-	Novembre	12,2	8,4	4,8	-
Desembre	64,7	54,5	47,9	-	Desembre	9,7	6,3	4,3	-

Tarifes en euros (nit)					Tarifes en euros (quinzena)				
	2008	2009	2010	2011	2008	2009	2010	2011	
Gener	-	80,4	71,9	66,4	Gener	-	929,1	917,8	778,4
Febrer	-	76,2	80,6	68,5	Febrer	-	919,0	1.041,0	885,8
Març	-	71,6	79,1	61,5	Març	-	885,6	999,1	941,7
Abril	-	77,1	77,7	65,3	Abril	-	903,1	1.083,4	922,4
Maig	-	87,7	83,7	60,1	Maig	-	1.119,9	1.033,1	913,3
Juny	93,5	86,8	76,9	80,2	Juny	1.112,5	989,8	1.031,0	1.190,0
Juliol	101,5	87,7	102,3	93,9	Juliol	1.110,0	1.246,7	1.458,0	1.310,0
Agost	104,0	99,6	102,9	101,9	Agost	894,0	1.298,6	1.262,9	1.429,8
Setembre	94,3	86,0	72,8	73,4	Setembre	1.062,1	1.202,4	944,7	1.078,0
Octubre	73,9	86,8	61,6	-	Octubre	746,7	1.070,3	839,5	-
Novembre	85,9	78,9	65,5	-	Novembre	1.025,6	995,3	804,3	-
Desembre	88,2	77,6	66,1	-	Desembre	1.099,8	981,1	819,4	-

Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat