Consell Comarcal del Baix Llobregat

consorci de TURISME baix llobregat

INFORME TRIMESTRAL D'OCUPACIÓ D'APARTAMENTS 3T 2009

BAIX LLOBREGAT

Baix Llobregat, novembre de 2009

PRESENTACIÓ

Teniu a les mans la primera edició de l'Informe Trimestral d'Ocupació d'Apartaments del Baix Llobregat corresponent al tercer trimestre de 2009.

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.

Cal dir que l'Observatori es troba encara en fase d'implantació, és a dir, part dels productes i serveis que ofereix estan desenvolupant-se i consolidant-se de manera continuada.

Aquest informe trimestral completa els actuals 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

III. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS 5

III. TARIFES 6

IV. ANÀLISI DE LA DEMANDA 7

V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ 10

TAULA RESUM 12

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'establiment d'apartaments:

- 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 (degut a les seves característiques).
- 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 tramet a tots els establiments hotelers del Baix Llobregat

QÜESTIONARI D'OCUPACIÓ D'ESTABLIMENTS HOTELERS DEL BAIX LLOBREGAT

Dades bàsiques

- 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

- Percentatge d'ocupació d'apartaments:
- Percentatge d'ocupació durant el mes x:

	%ocupació	Tarifes
- Dilluns a dijous		- Nit
- Caps de setmana		- Quinzena

Tipologia de client

- Mitjana de nits d'estada
- Procedència

Espanya	*Estranger*
Especificar CCAA	Especificar Estat

- Motiu de l'estada
  - Negocis
  - Salut
  - Vacances
  - Activitats esportives
  - Esdeveniments específics

Previsió d'ocupació

- 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 10.

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 establiments d'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 2009 han estat:

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

II. OCUPACIÓ D'APARTAMENTS

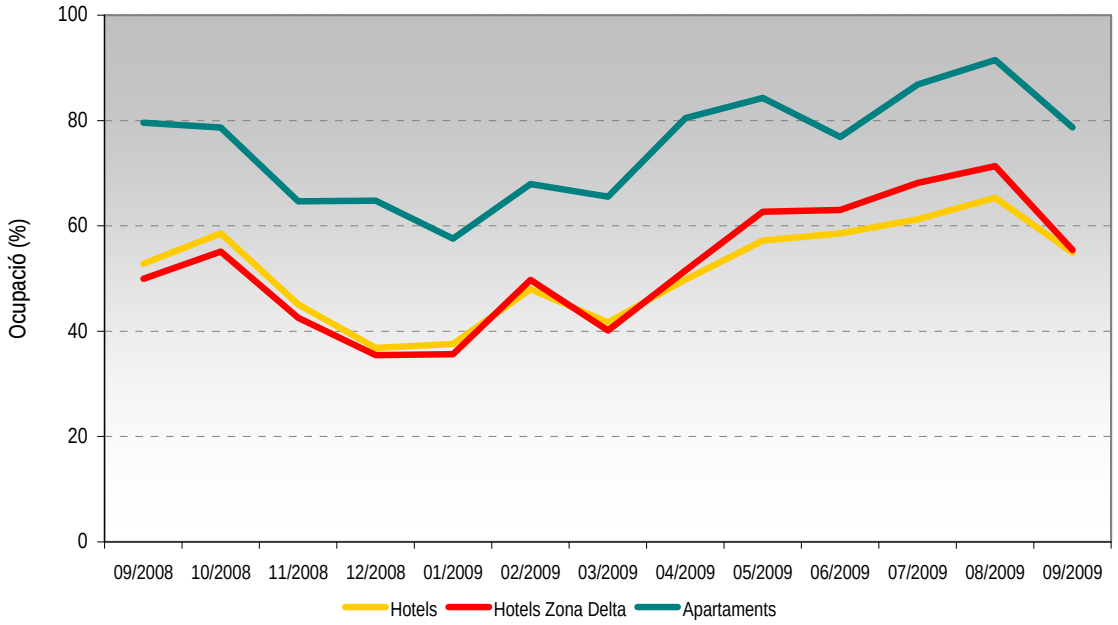
L'ocupació dels apartaments a la comarca del Baix Llobregat ha superat el 85% en el tercer trimestre del 2009. L'ocupació ha estat molt similar a la de l'any anterior, i es situa per sobre de la dels hotels.

L'ocupació dels establiments d'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 2009, l'ocupació del total d'apartaments del Baix Llobregat va ser del 85,8%, 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 (86,8%), agost (91,5%) i setembre (78,7%).

El gràfic 1 mostra l'evolució de l'ocupació dels apartaments durant els darrers dotze mesos, 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 és sempre superior a la dels hotels durant tots els mesos de l'any.

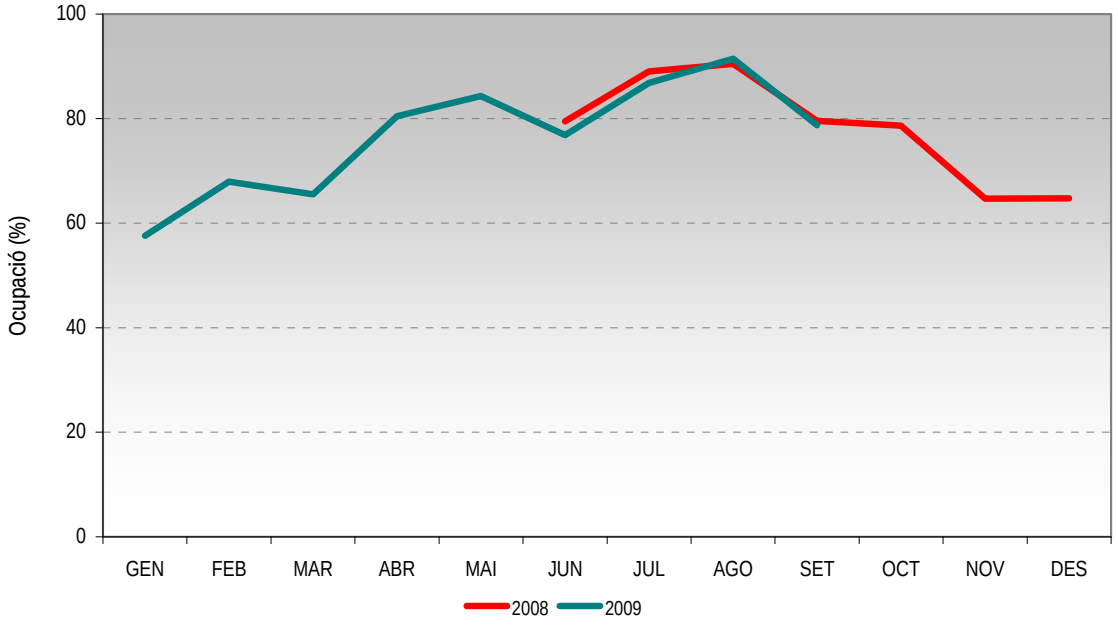
Gràfic 1. Evolució del percentatge d'ocupació d'hotels i d'apartaments. Baix Llobregat. (%)



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 la de l'any 2008. Es veu aquí com tant la tendència com la intensitat d'ocupació dels establiments d'apartaments a la comarca han estat pràcticament les mateixes que l'any anterior: augment de l'ocupació de juny a juliol i de juliol a agost, i disminució de la mateixa durant el mes de setembre. Tant aquest any com el 2008 el percentatge d'ocupació dels apartaments del Baix Llobregat s'ha situat aproximadament per sobre del 80%. No es pot afirmar doncs, segons les dades de l'enquesta, que l'ocupació de 2009 durant el tercer trimestre hagi estat inferior a la de l'any anterior.

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



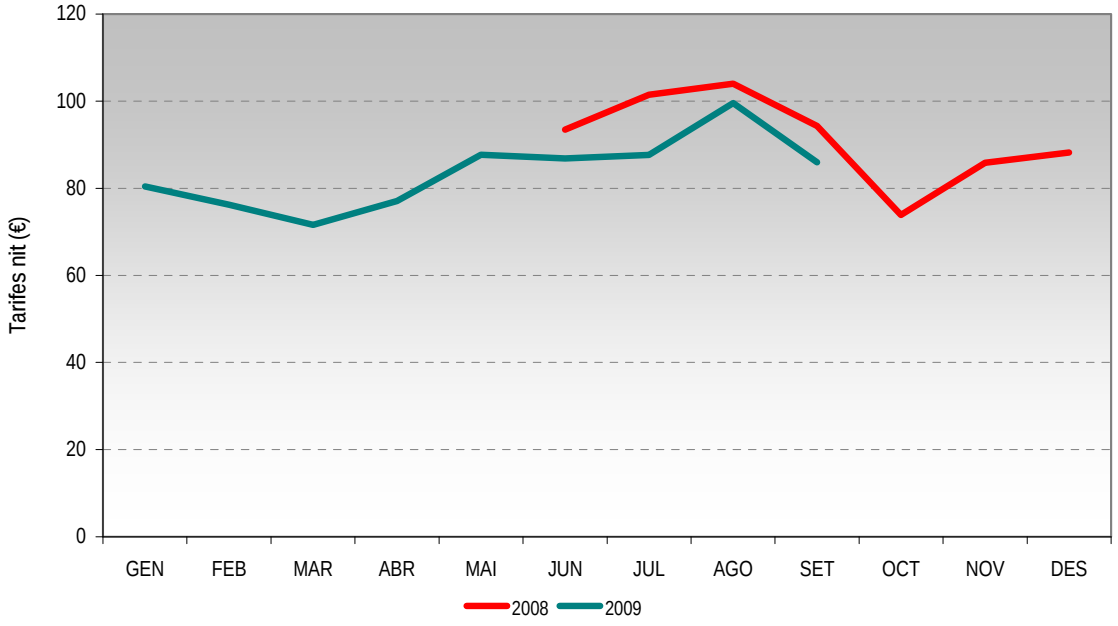
Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

III. TARIFES

El preu mitjà d'un apartament al Baix Llobregat va ser de 92,25€ la nit i de 1.256,13€ la quinzena el tercer trimestre de 2009.

Les tarifes dels establiments d'apartaments i la seva evolució és una de les altres variables que es consideren en l'enquesta d'ocupació.

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

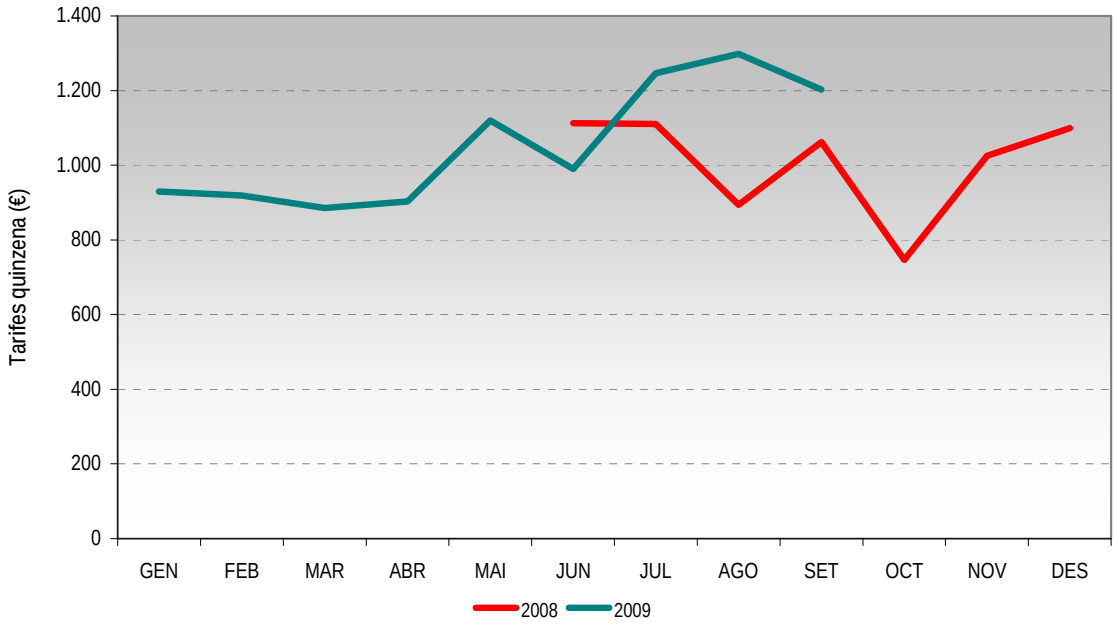


Font: Enquesta d'ocupació hotelera. Observatori de Turisme del Baix Llobregat

En aquest tercer trimestre, la mitjana de les tarifes va ser de 92,25€ la nit, però 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 (87,7€), agost (99,6€) i setembre (86,0€).

En el cas de les tarifes per quinzena, la mitjana d'aquest trimestre va ser de 1.256,13€, i el valor màxim també es va donar a l'agost. Els preus es reparteixen de la següent manera: juliol (1.246,7€), agost (1.298,6€) i setembre (1.202,4€).

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 2009 el preu d'una nit en un apartament de la comarca ha estat lleugerament inferior al preu de l'any anterior. No obstant això, succeeix el contrari quan s'observa l'evolució del preu de les tarifes per la quinzena on en aquest tercer trimestre de 2009 es supera en una mitjana aproximada de 200 euros les tarifes del mateix període de l'any 2008.

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 5,6 nits). La procedència dels clients ha estat majoritàriament de l'estranger (un 60,9% davant el 39,1% de l'Estat espanyol), i en el motiu de l'estada predominen les vacances (60,2% davant d'altres motius com els negocis -33,4%-, salut o esports).

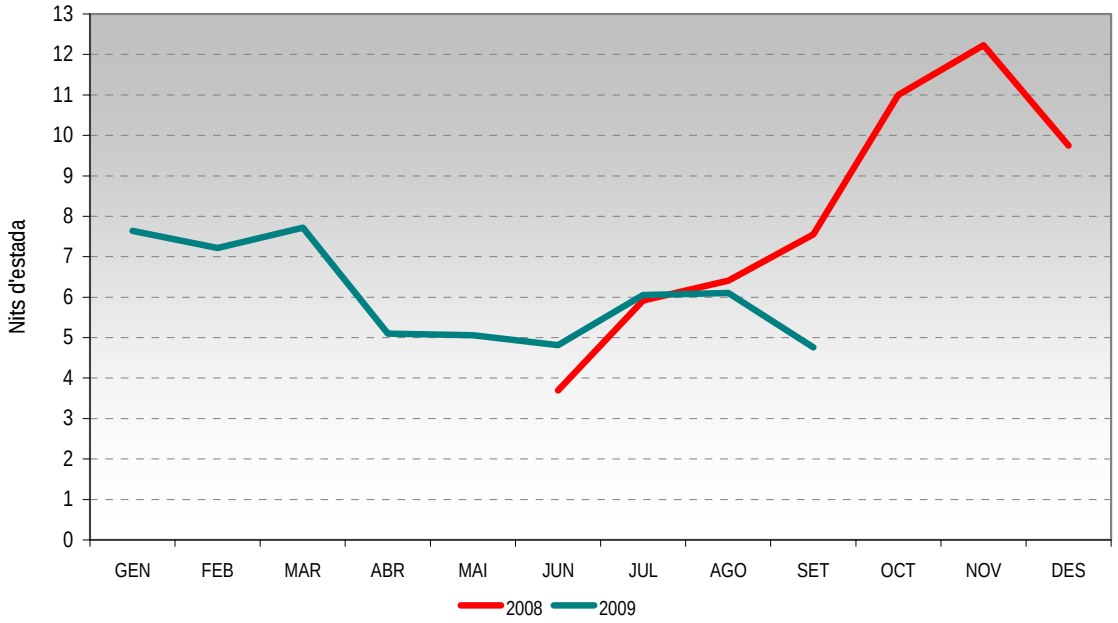
En l'anàlisi de la demanda es tindrà en compte tres variables: la mitjana de nits d'estada -per distingir si els apartaments tenen clients de llarga o curta estada-; la procedència dels clients -per observar si es té dependència del mercat intern o extern- i el motiu de l'estada -quina és la motivació 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 2009 va ser de 5,6 nits. Aquesta mitjana de nits però, va ser superior els mesos de juliol i agost (6,1 nits cada mes) i menor el mes de setembre (4,8 nits d'estada mitjana).

En comparació amb l'any anterior, la durada de l'estada dels clients en aquests tres mesos ha estat molt similar al juliol i a l'agost, però en el cas del mes de setembre es veu una diferència ja que la mitjana de nits d'estada és de gairebé 3 nits menys que l'any anterior.

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

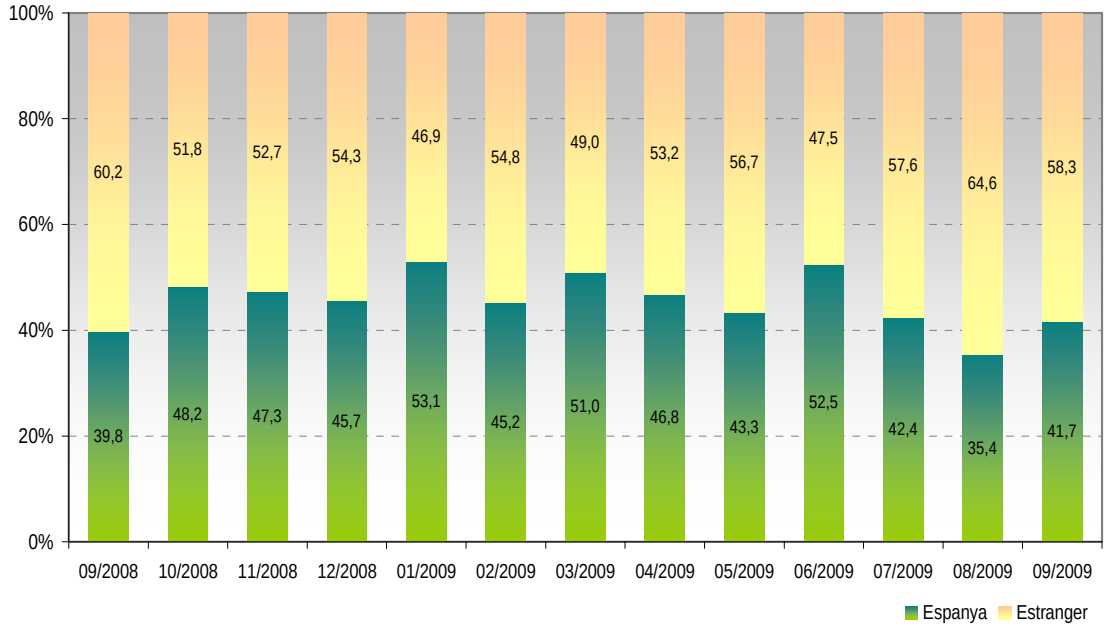
La procedència de la clientela dels apartaments de la comarca és principalment estrangera. Aquest trimestre, el 60,9% provenia de l'estranger i només el 39,1% de l'Estat espanyol. Aquesta proporció va ser encara més acusada en el mes d'agost, quan els clients de l'estranger van arribar al 64,6% del total d'ocupació. El gràfic 6 presenta l'evolució d'aquests percentatges en els darrers mesos.

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 resta de Catalunya (39,1%), seguida de Madrid (16,7%), Galícia (11,4%) i País Basc (6,7%).

En el cas dels clients provinents de l'estranger, la nacionalitat més present va ser la francesa (17,4%), seguida de la russa (12,5%), la italiana (12,1%) i l'alemanya (10,7%).

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 2009

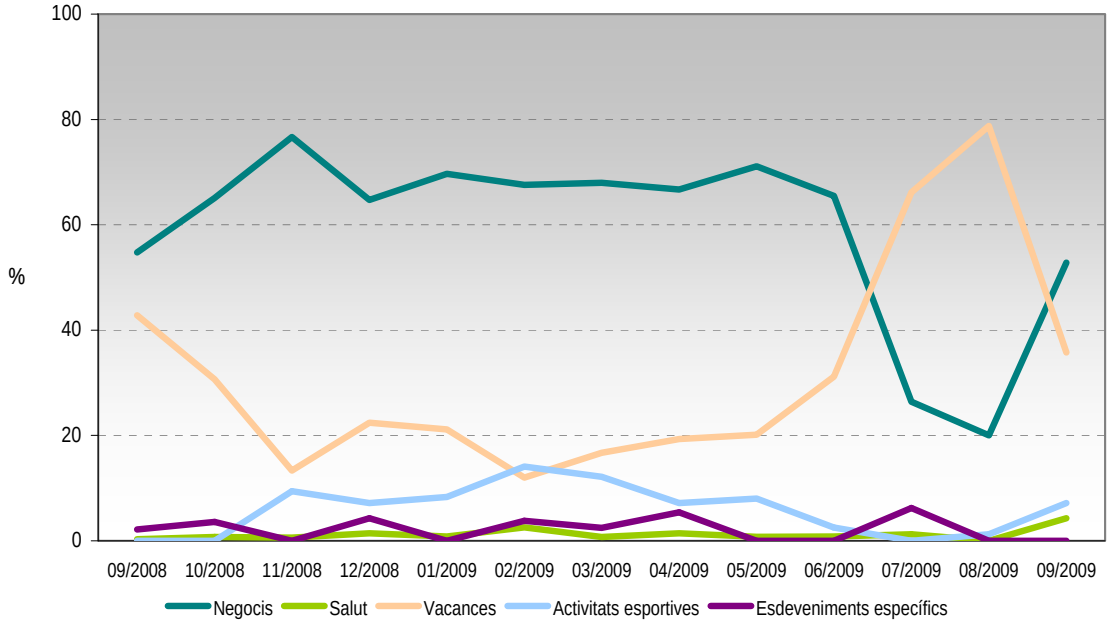
Espanya	39,1%	Estranger	60,9%
Total Espanya	100,0%	Total Estranger	100,0%
Catalunya	39,1%	França	17,4%
Madrid	16,7%	Rússia	12,5%
Galícia	11,4%	Itàlia	12,1%
País Basc	6,7%	Alemanya	10,7%
Andalusia	4,7%	Regne Unit	6,5%
València	4,4%	Portugal	4,9%
Aragó	3,7%	Països Baixos	3,3%
Cantàbria	3,5%	Estats Units	2,9%
Astúries	2,7%	Bèlgica	1,1%
Castella-la Manxa	2,5%	Andorra	0,6%
Castella-Leó	1,4%	Irlanda	0,5%
Altres	3,2%	Altres	27,7%

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 2009, el motiu d'estada més important ha estat el de vacances, però pel seu pes en els mesos de juliol i agost, ja que al setembre el principal motiu d'estada declarat pels apartaments ha estat els negocis. Als mesos de juliol i agost, el motiu vacacional va significar el 66,1% i el 78,7%, respectivament, del total de l'ocupació. El mes de setembre l'estada per negocis van tornar a predominar amb el 52,8% del total.

Els altres motius que s'assenyalen a l'enquesta d'ocupació són salut, activitats esportives i esdeveniments específics, però aquests motius, tot i que al setembre hagin augmentat els motius de salut i activitats esportives, no han suposat en el conjunt del trimestre un pes percentual superior al 4% del total.

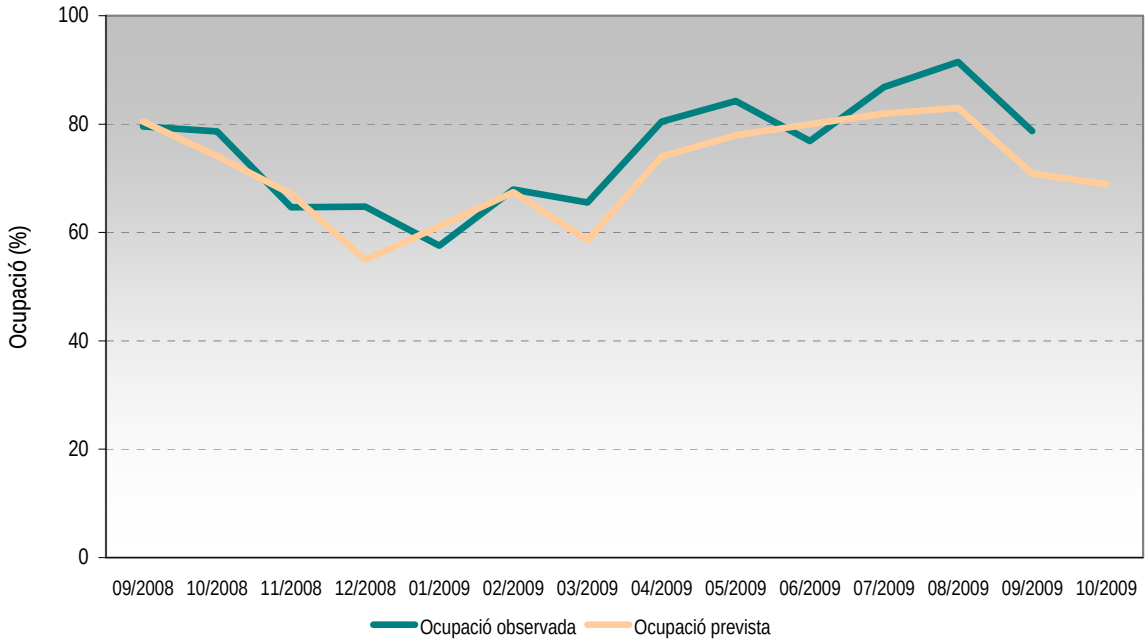
V. PREVISIÓ D'OCUPACIÓ

L'ocupació real del tercer trimestre de 2009 ha superat l'ocupació prevista en tots els mesos del trimestre. Es mostra però una congruència entre les dades observades i les esperades.

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. Tant al mes de juliol com a agost i setembre el percentatge real d'ocupació ha superat el previst. De fet, amb l'excepció del mes de juny, l'ocupació real es troba per sobre de la prevista des del mes de març de 2009.

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	2008	2009	2010	Mitjana de nits d'estada	2008	2009	2010
Gener	-	57,6	-	Gener	-	7,6	-
Febrer	-	67,9	-	Febrer	-	7,2	-
Març	-	65,5	-	Març	-	7,7	-
Abril	-	80,4	-	Abril	-	5,1	-
Maig	-	84,3	-	Maig	-	5,1	-
Juny	79,5	76,9	-	Juny	3,7	4,8	-
Juliol	89,1	86,8	-	Juliol	5,9	6,1	-
Agost	90,5	91,5	-	Agost	6,4	6,1	-
Setembre	79,6	78,7	-	Setembre	7,6	4,8	-
Octubre	78,6	-	-	Octubre	11,0	-	-
Novembre	64,7	-	-	Novembre	12,2	-	-
Desembre	64,7	-	-	Desembre	9,7	-	-

Tarifes en euros (nit)	2008	2009	2010	Tarifes en euros (quinzena)	2008	2009	2010
Gener	-	80,4	-	Gener	-	929,1	-
Febrer	-	76,2	-	Febrer	-	919,0	-
Març	-	71,6	-	Març	-	885,6	-
Abril	-	77,1	-	Abril	-	903,1	-
Maig	-	87,7	-	Maig	-	1.119,9	-
Juny	93,5	86,8	-	Juny	1.112,5	989,8	-
Juliol	101,5	87,7	-	Juliol	1.110,0	1.246,7	-
Agost	104,0	99,6	-	Agost	894,0	1.298,6	-
Setembre	94,3	86,0	-	Setembre	1.062,1	1.202,4	-
Octubre	73,9	-	-	Octubre	746,7	-	-
Novembre	85,9	-	-	Novembre	1.025,6	-	-
Desembre	88,2	-	-	Desembre	1.099,8	-	-

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