

Avaluació econòmica del diferencial d'ingrés entre les habitacions de lloguer turístic, i el lloguer d'habitacions i d'habitatge sotmès a la LAU, a la ciutat de Barcelona

Desembre 2021



Miquel Morell, economista (núm. col·legiat 9.068)

Agustí Jover, economista (núm. col·legiat 2.613)

Marc Gras, economista (núm. col·legiat 16.870)

Desembre 2021

Índex

1. Antecedents.....	4
2. Objecte del treball.....	6
3. El debat entorn l'economia col·laborativa.....	6
4. Obtenció i tractament de les dades.....	8
5. Quantificació i caracterització del mercat d'habitacions turístiques any 2018.....	9
5.1. Volum en oferta d'habitacions.....	9
5.2. Volum en oferta de places.....	11
5.3. Volum en oferta per amfitrió.....	12
5.4. Estacionalitat de l'oferta.....	13
5.5. Ocupació mitjana per habitació.....	14
5.6. Preu mig per habitació.....	15
5.7. El mercat de lloguer d'habitatge.....	16
5.8. Diferencial ingrés brut anual 2018.....	17
6. Quantificació i caracterització del mercat d'habitacions turístiques 1r trimestre 2021.....	19
6.1. Volum en oferta d'habitacions.....	19
6.2. Volum en oferta per amfitrió.....	20
6.3. Preu mig per habitació.....	21
6.4. Ocupació mitjana per habitació.....	22
6.5. Ingrés brut per habitació 1r trimestre 2021.....	23
6.6. El mercat de lloguer d'habitatge 1r trimestre 2021.....	23
6.7. El mercat de lloguer d'habitacions de llarga estada 1r trimestre 2021.....	24
6.8. Diferencial ingrés brut 1r trimestre 2021.....	26
7. Conclusions.....	27

1. Antecedents

Segons l'Atles del Turisme a Catalunya del Departament d'Innovació, Universitats i Empresa de la Generalitat de Catalunya, la majoria de les estimacions atribueixen al turisme entre el 10% i el 15%, aproximadament, del valor de la producció de Catalunya abans de la pandèmia sobrevinguda l'any 2020ⁱ.

En concret, les darreres dades publicades pel Departament de la Vicepresidència i d'Economia i Hisenda de la Generalitat de Catalunya l'any 2017, el turisme representava, aproximadament, un 12% del PIB catalàⁱⁱ.

Aquestes xifres situaven al turisme com una de les principals branques productives del país i, si teníem en compte l'evolució de les macromagnituds econòmiques en termes de sèrie històrica, el pes del sector turístic ha estat preponderant i amb tendència creixent fins l'arribada de la COVID-19 i el període de confinament obligat al que ha estat sotmès el país durant el darrer any 2020.

L'arribada de la pandèmia el mes de març de 2020 i la conseqüent crisi sanitària i econòmica mundial ha suposat un impacte socioeconòmic sense precedents des de la implantació de la democràcia a Espanya, traduït en el segrest de les dinàmiques de mercat dels diferents sectors productius de l'economia per un factor extern al seu funcionament ordinari, la COVID-19.

L'aturada històrica de la producció és quelcom sabut i evident. (decreixements del PIB espanyol de fins a més del -9% aquest darrer any 2020, amb pics màxims de caiguda entre el primer i el segon trimestre de 2020 de fins al -17,30%, la caiguda més gran i amb diferència dels darrers 25 anysⁱⁱⁱ).

El sector turístic no ha estat aliè a aquest escenari econòmic. Ens al contrari, ha estat un dels sectors econòmics que més ha patit el sotrac de la pandèmia, juntament amb el comerç, la restauració, i les activitats d'oci i culturals.

Tot i aquest escenari cruent, també és cert que el camí de la recuperació del sector turístic aquest any 2021 ha estat un fet i, malgrat no assolir encara les mateixes xifres econòmiques d'abans de la pandèmia, sí sembla albirar-se una recuperació més ràpida de l'esperada ara fa un any (les dades publicades per la Cambra de Comerç de Barcelona^{iv}, les valoracions de la temporada 2021 per associacions com Exceltur, etc., posen de manifest un lleu optimisme de cara al futur^v).

D'altre banda, segons l'Observatori del Treball i Model Productiu de la Generalitat de Catalunya, l'any 2019, l'ocupació en la indústria turística s'estimava en el 13,5% del total d'ocupats a Catalunya^{vi} (el darrer estiu any 2021, les estimacions d'Exceltur manifestaven que les empreses turístiques a Espanya van donar feina a un 13% menys de treballadors que el 2019).

En aquest escenari pre i post pandèmia, i de la mateixa manera que succeeix en totes les branques i sectors productius de casa nostra, el sector turístic produeix també tot un conjunt d'impactes i externalitats (positives i negatives) que generen un debat profund, no tan sols en els pols turístics urbans del país, sinó també ja de manera incipient en el món rural català.

L'impacte de les noves modalitats d'oferta turística vinculades a l'anomenada economia col·laborativa han posat en primera línia de foc el debat sobre el grau de riquesa que aquests tipus d'activitats aporten al territori, la seva capacitat per crear llocs de treball qualificats, el seu nivell de retorn a la col·lectivitat en termes de fiscalitat, l'impacte sobre l'evolució de les rendes de lloguer dels habitatges de primera residència, la generació de processos de gentrificació, etc.

Aquesta realitat s'ha traduït, entre d'altres mesures, en la tramitació d'instruments de planejament urbanístic que tenen per objectiu ordenar i regular, des del punt de vista urbanístic, les diferents tipologies d'allotjament turístic a la ciutat de Barcelona. És el cas del Pla Especial per a la Regulació dels establiments d'allotjament turístic, albergs de joventut, habitatges d'ús

turístic, llars compartides i residències col·lectives docents d'allotjament temporal a la ciutat de Barcelona, aprovat inicialment el 28 de gener de 2021.

Una de les novetats que inclou aquest pla Especial és la regulació de les llars compartides a la ciutat de Barcelona.

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, en el seu Títol IV regula per primera vegada la figura de les llars compartides. En concret, l'article 241.1 defineix la llar compartida com aquell allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica, i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

Aquest mateix article 241, en el seu punt 2, considera estada de temporada tota ocupació de l'habitatge per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

L'habitatge a compartir haurà d'estar degudament habilitat (article 241.3) i, en cas que la persona propietària d'un immoble tingui el coneixement d'alguna activitat clandestina, té

el deure de comunicar-ho a l'Administració competent, així com d'emprendre les accions civils corresponents destinades al cessament efectiu de l'activitat turística.

La destinació d'una llar compartida ha de ser compatible amb la regulació dels usos del sector on estigui situat i amb la normativa civil que li sigui aplicable (article 241.4).

Pel que fa a la persona titular de l'activitat, aquesta és la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament, sempre que compleixi les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries (article 241.2). En qualsevol cas, la capacitat màxima de places per persones usuàries turístiques és de 4 en total.^{viii}

El Decret 75/2020 posposa un any l'entrada en vigor d'aquesta figura, termini que, segons el Decret ha de permetre als ens locals assumir aquesta tipologia d'allotjament turístic en el seu municipi de forma programada. En aquest sentit, la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 24 d'agost de 2020, va adoptar l'acord de suspendre l'atorgament de llicències i l'admissió de comunicacions prèvies i declaracions responsables d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de llars compartides.

Antecedents

Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya
Títol IV Nova figura de les llars compartides (art. 241.1/2/3)

Té la consideració de llar compartida l'allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada. La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada.

-  Període de temps continu igual o inferior a 31 dies
-  Empadronament i residència efectiva de la persona titular
Propietària o persona que aquesta autoritzi expressament, amb les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries
-  Condicions de disponibilitat immediata, llars suficientment moblades, estris necessaris i en perfecte estat d'higiene
-  Places en funció de cèdula d'habilitat i ≤ 4 persones usuàries en total



Tenint en compte aquests antecedents, i amb l'objectiu de disposar d'una avaluació econòmica objectiva del diferencial d'ingrés que generen les habitacions de lloguer turístic, i el lloguer d'habitacions i d'habitatge sotmès a la LAU, l'Ajuntament de Barcelona ha sol·licitat a PROMO Assessors Consultors una quantificació i caracterització econòmica del mercat de lloguer d'habitacions de temporada amb vocació turística a la ciutat.

2. Objecte del treball

El treball té per objectiu estimar l'ingrés anual mig brut del lloguer d'habitacions de temporada amb destí turístic per a cadascun dels districtes a la ciutat de Barcelona, comparant aquest ingrés amb l'ingrés anual mig brut del lloguer d'una habitació de llarga estada i del lloguer d'un habitatge subjecte a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU).

Les fonts emprades en el present estudi han estat les dades disponibles per la Direcció de Serveis d'Inspecció de l'Ajuntament de Barcelona mitjançant la Teranyina web de l'Ajuntament de Barcelona que agrupa dades en brut del anuncis publicats a les diferents plataformes digitals, les dades publicades a Barcelona Economia^{viii}, a l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat)^{ix}, i al portal digital Idealista^x.

El treball ha tingut per objectiu agrupar, consolidar i processar tota la informació i dades que, actualment en el l'àmbit del lloguer d'habitacions com a servei turístic disposa l'Ajuntament de Barcelona. Cal posar èmfasi doncs, que aquest treball no ha inclòs la producció d'informació i dades a partir d'enquestes o fonts primàries, sinó que s'ha nodrit de les fonts secundàries ja disponibles en la matèria.

La disponibilitat de dades ha estat el major determinant per al present treball. Per aquesta qüestió, la quantificació i caracterització del mercat d'habitacions de lloguer turístic s'ha tingut que centrar en l'any 2018 (any pre-

pandèmia) i en el primer trimestre de l'any 2021 (darreres dades disponibles)^{xi}.

3. El conflicte entorn l'economia col·laborativa

Abordar una anàlisi del mercat de lloguer d'habitacions turístiques mitjançant la quantificació i caracterització econòmica d'aquest mercat no pot obviar, des de l'inici, la contextualització de l'entorn i mercat econòmic en el que opera, no només aquesta tipologia d'oferta turística, sinó també la resta de tipologies d'allotjaments turístics. I aquest entorn i mercat econòmic està avui marcadament influenciat per l'anomenada economia col·laborativa.

Turisme i economia col·laborativa han esdevingut en els darrers anys dos conceptes pràcticament indissociables (així com també el seu debat).

Aquesta irrupció de l'anomenada economia col·laborativa en els sectors econòmics tradicionals ha generat conflictes, debats i iniciatives des de l'Administració per analitzar i comprendre aquest fet. En el marc de la Comissió Interdepartamental de l'Economia Col·laborativa de la Generalitat de Catalunya de l'any 2017 es manifesta que el concepte d'economia col·laborativa engloba totes aquelles noves realitats empresarials i socials relacionades amb el profund canvi de paradigma que s'ha produït en els últims anys degut a la irrupció de plataformes tecnològiques, que creen espais digitals on els ciutadans poden intercanviar els seus recursos (ja siguin béns, serveis, temps, coneixements, habilitats) i alhora generar formes distintes de connectar, crear i compartir valor^{xii}.

Cal posar de manifest que les activitats que avui associem amb l'economia col·laborativa, en la majoria dels casos no son cap novetat, i s'han fet des de sempre: auto-stop, ara *carsharing*; allotjar algú a casa, ara *home sharing*; ajudar amb diners a un projecte, ara *crowdfunding*; etc. La novetat és l'entorn en el que es produeixen aquestes activitats: internet i les plataformes digitals. Un nou entorn que comporta desintermediació dels

operadors tradicionals i apodera al ciutadà a l'hora de compartir els seus excedents (seient del cotxe, habitació, diners, hores lliures, coneixement, segona residència, etc.) i en el que apareix un nou *stakeholder* (les plataformes digitals).

El concepte originari d'economia col·laborativa es basa en el ciutadà com a agent productor i no en els professionals o en les empreses, i sorgeix a partir de l'evolució econòmica, social i tecnològica de la humanitat. En tots els casos la constant és prescindir dels intermediaris tradicionals.

El terme *sharing economy* va ser utilitzat per primer cop per l'advocat i acadèmic especialitzat dret informàtic Lawrence Lessig^{xiii}, definint l'economia col·laborativa com el marc digital on els usuaris interactuen entre si amb un propòsit comercial, i on cada usuari pot prendre el paper de comprador o venedor. El canadenc Tom Slee^{xiv}, creu que l'expressió economia col·laborativa és una contradicció en si mateixa, tota vegada que col·laborar és una interacció social no comercial entre una persona i una altra, i l'economia col·laborativa consisteix en un augment de noves empreses que utilitzen internet per posar en contacte clients amb proveïdors de serveis per fer transaccions comercials en el món real.

Segons la Comissió Interdepartamental de l'Economia Col·laborativa de la Generalitat de Catalunya, l'economia col·laborativa es caracteritza per produir-se en un entorn obert i interconnectat, per apoderar al consumidor en noves tasques, per construir-se sobre la base de xarxes descentralitzades i horitzontals d'individus, per fomentar l'accés i l'ús temporal de determinats béns, per fonamentar-se en la confiança de qui intervé en les transaccions, per fomentar l'explotació dels actius infrautilitzats i ociosos, per produir serveis de forma ocasional, i per produir-se en un context de comunitat fonamentada en relacions igualitàries.

Tanmateix, a mesura que aquesta economia col·laborativa evoluciona, de la noció més originària i estricta (intercanvi entre particulars *peers* – no professionals) deriva cap a models

més oberts en que ocasionalitat i activitat no lucrativa es dilueixen amb molta celeritat. En aquest sentit, el principal debat al voltant de l'economia col·laborativa es concentra en la deriva que pateix el seu concepte originari, més relacionat a una ocasionalitat que dona suport a cobrir despeses, cap una activitat marcadament comercial, lucrativa, amb tendència a la permanència i on les plataformes han passat de ser un vehicle a convertir-se en l'actor principal.

Les diverses modalitats d'economia col·laborativa que la ciutadania associa al món del turisme son, sense ànims de ser exhaustius, els Apartaments Turístics, els Habitatges d'Ús Turístic (HUT), el *Home Sharing* (llar compartida), el *Couchsurfing* (cedir sofàs), etc.

Un dels principals conflictes i debats al voltant d'aquest món és la pressió turística que estan exercint les plataformes digitals a les ciutats, i més concretament Airbnb, i als increments de preus de l'immobiliari i processos de gentrificació que aquestes estan produint^{xv}.

La diversitat d'iniciatives que han anat sorgint a redós de l'economia col·laborativa, sovint incideixen sobre sectors d'activitat sotmesos a regulacions administratives i fiscals. Mentre les iniciatives s'han mantingut dins del marc de la ocasionalitat i del caràcter no lucratiu, la convivència ha estat pacífica. Però quan de la ocasionalitat s'ha passat a l'activitat permanent, i quan de l'activitat no lucrativa s'ha passat a un concepte de negoci lucratiu, aleshores afloren les tensions. I si a l'anterior s'hi afegeix l'oferta no reglada ni declarada, aleshores el malestar i el conflicte esdevé més palès.

La deriva exposada en el punt anterior explica la creixent queixa de competència deslleial, queixa en el decrement de la qualitat, queixa vers el tracte fiscal desigual entre activitats econòmiques que res tenen a veure amb la idea primigènica de l'economia col·laborativa.

Vagi per endavant la necessitat que, des d'un punt de vista estrictament econòmic, un mercat només pot aspirar a operar en règim de

competència en la mesura en que els actors que operen en el sector tinguin unes regles de joc igualitàries i equivalents, tant en termes jurídics com en termes fiscals.

4. Obtenció i tractament de les dades

Les dades amb les quals s'ha realitzat el present estudi han estat subministrades per l'Ajuntament de Barcelona i obtingudes per mitjà de la teranyina web de l'Ajuntament.

Aquest mètode d'absorció automatitzada dels anuncis del mercat presenta una sèrie d'inconvenients que cal solucionar per tal de poder treballar amb una mostra fiable, homogènia i estandarditzada.

Així doncs, la principal problemàtica de les dades rebudes ha estat el seu tractament temporal, i poder realitzar comparatives sobre el mercat en diferents períodes de temps. En aquest sentit, no ha estat possible utilitzar les dades de l'any 2019, degut a que hi va haver un canvi d'operador/proveïdor dels serveis de la teranyina durant aquest any, amb criteris diferents entre proveïdors. L'any 2020, degut a la pandèmia i a l'aturada del sector turístic, no es va realitzar el seguiment del mercat.

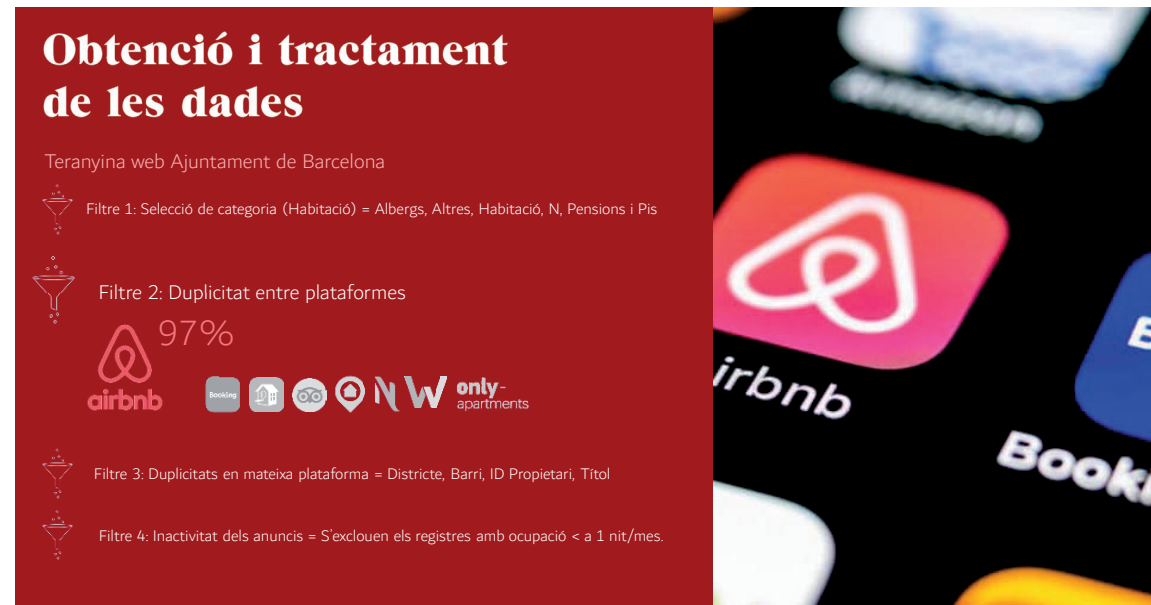
Tenint en compte aquesta premissa inicial, el present estudi ha pogut treballar amb les dades de tot l'any complet de 2018 i les del primer trimestre de 2021. Sobre aquestes dades, s'ha aplicat també una sèrie de filtres per tal de poder-ne obtenir una mostra el més realista possible i evitar errors de mostreig.

El primer que s'ha fet per estandarditzar la base de dades ha estat treballar únicament amb les

habitacions publicades a Airbnb^{xvi}. El motiu pel qual es treballa solament amb aquesta plataforma és que aglutina el 97% dels anuncis d'habitacions i, quedant-nos únicament amb Airbnb, permet evitar duplicitats d'anuncis a diverses plataformes a la vegada.

Tanmateix, també poden haver-hi duplicitats d'anuncis a la mateixa plataforma, motiu pel qual s'ha exclòs de la mostra aquells anuncis que comparteixen districte i barri, son del mateix amfitrió, es troben publicats al mateix temps i comparteixen el mateix títol, descripció i tipologia. Si dos anuncis comparteixen tots aquests camps a l'hora, es considera que solament un dels anuncis.

També s'utilitza el camp de tipologia com a filtratge de tipologies, i és que el present treball únicament analitza la tipologia d'habitacions.



5. Quantificació i caracterització del mercat d'habitacions turístiques any 2018

5.1. Volum en oferta d'habitacions

L'any 2018, la plataforma digital Airbnb (que aglutina el 97% dels anuncis d'habitacions del total d'habitacions anunciades a les plataformes digitals d'allotjaments turístics inclosos a la teranyina web de l'Ajuntament de Barcelona) va acumular un total de 95.432 anuncis durant els dotze mesos de l'any.

Aquest volum d'anuncis es tradueix en un total de 16.718 habitacions l'any 2018. Cal tenir present que aquest volum d'habitacions és el nombre total d'habitacions acumulat durant els dotze mesos de l'any 2018 i, en aquest sentit, cal tenir present que algunes d'aquestes habitacions estan en oferta tots els mesos de l'any i altres habitacions només estan en oferta períodes temporals inferiors (un mes, un trimestre, etc.).

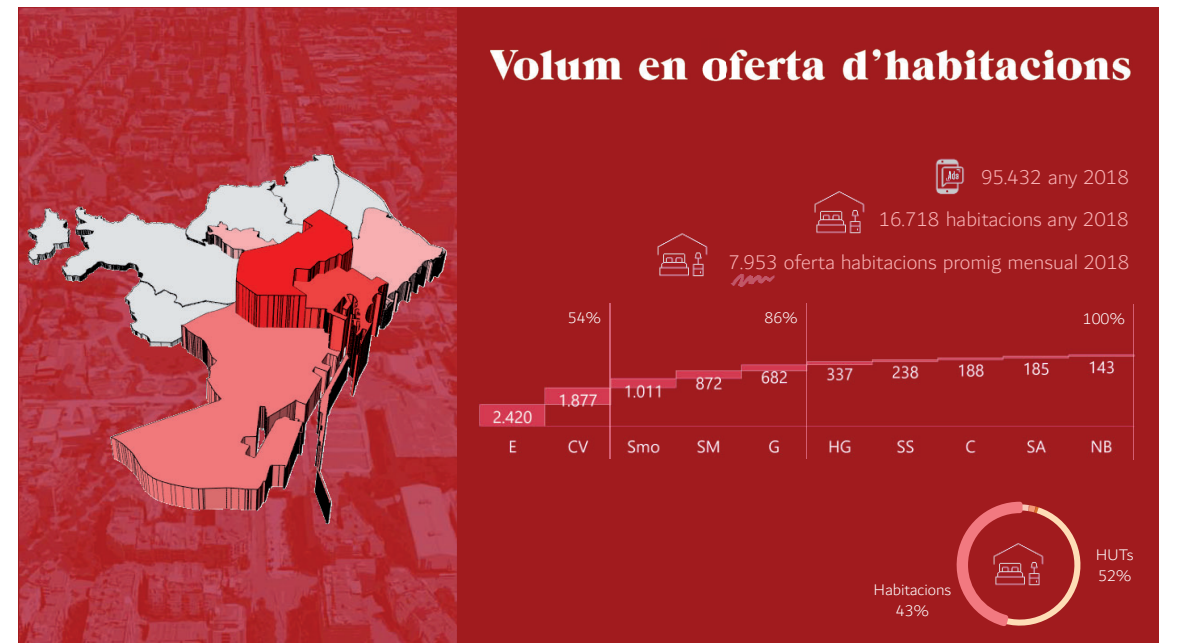
Aquesta realitat irregular d'entrades i sortides del mercat d'habitacions es tradueix en una mitjana mensual d'habitacions en oferta de 7.953 habitacions mensuals l'any 2018.

Aquesta mitjana mensual representava, en nombre d'establiments turístics, el 43% dels establiments turístics de la ciutat entre hotels, hotels apartaments, hostals i pensions, apartaments turístics, albergs i habitatges d'ús turístic (aquests darrers representaven el 52% dels establiments turístics a la ciutat de Barcelona l'any 2018).

7.953
Mitjana mensual d'habitacions en oferta any 2018 a la ciutat de Barcelona

El volum d'habitacions mig mensual per districte a la ciutat de Barcelona es comporta de manera molt concentrada i irregular. Efectivament, el districte de l'Eixample (2.420 habitacions mensual) i Ciutat Vella (1.877 habitacions mensual) aglutinen més de la meitat d'oferta d'habitacions mensual a la ciutat de Barcelona l'any 2018 (en concret, representen el 54% de l'oferta).

Si a aquests dos districtes li sumem els districtes de Sant Montjuïc (1.011 habitacions mensuals), Sant Martí (872 habitacions) i Gràcia (682 habitacions), el volum de mercat acumulat arriba al 86% del total. És a dir, dos districtes acumulen més de la meitat d'oferta mensual d'habitacions, i 5 districtes acumulen el 86% d'oferta mensual d'habitacions.



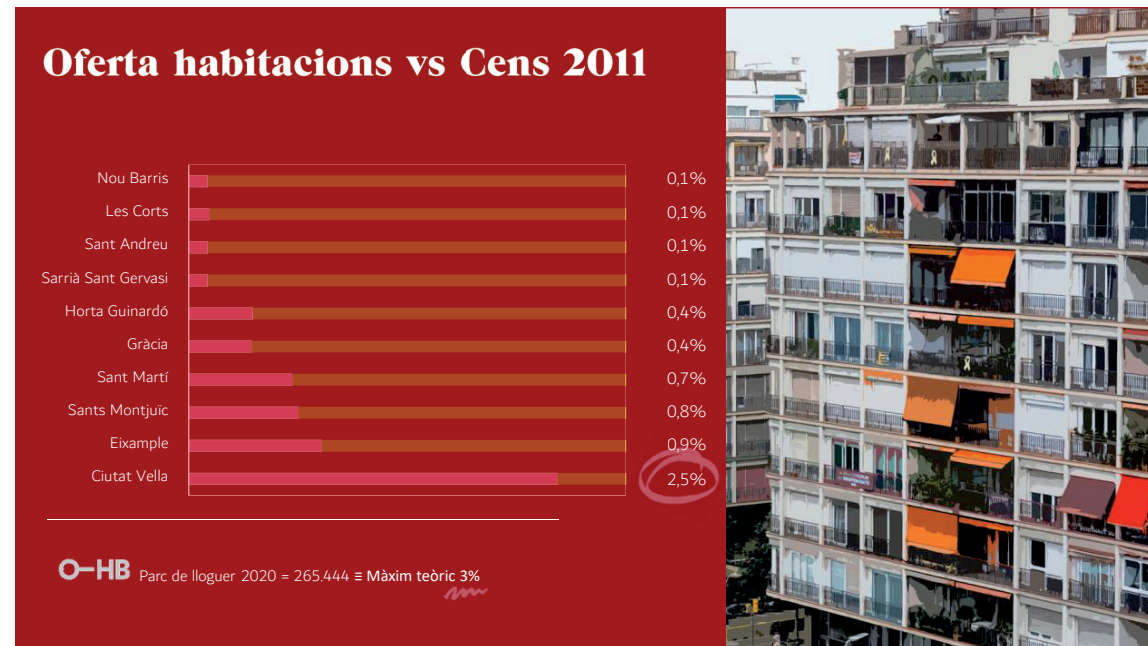
Aquest volum d'habitacions mig mensual per districte representa en tots els districtes de la ciutat de Barcelona, excepte en el districte de Ciutat Vella, menys d'un 1% del nombre total d'habitacions segons el darrer Cens de població i habitatges de l'any 2011 dut a terme per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), amb la col·laboració de l'Institut d'Estadística de Catalunya (Idescat).

Al districte de Ciutat Vella aquest percentatge s'enfila fins al 2,5% del total d'habitacions segons els cens 2011. Segueix l'Eixample amb un 0,9%, Sants Montjuïc amb un 0,8% i Sant Martí amb un 0,7%. La resta de districtes aquest percentatge se situa per sota del 0,5% i arriba a un mínim del 0,1% en els districtes de Sarrià Sant Gervasi, Sant Andreu, Les Corts i Nou Barris.

D'altra banda, segons l'Enquesta Sociodemogràfica de l'Ajuntament de Barcelona realitzada al 2017, s'estimava que els habitatges principals a la ciutat era de 695.353 habitatges, dels que un 38,2% (265.444 habitatges) eren habitatges en lloguer.^{xvii}

Així doncs, i considerant un criteri de màxims teòrics de considerar que una habitació equival a un habitatge, la mitjana mensual en oferta de 7.953 habitacions suposaria un màxim d'un 3% (7.953 habitatges / 265.444 habitatges) del parc de lloguer d'habitatges a la ciutat.

3%
Mitjana mensual d'habitacions en oferta respecte parc d'habitatge de lloguer a la ciutat de Barcelona



5.2. Volum en oferta de places

La mitjana mensual de 7.953 habitacions en oferta l'any 2018 es tradueixen en 15.612 places mensuals de mitjana mensual a la ciutat de Barcelona (1,96 places per habitació). El pes relatiu en nombre de places d'aquesta tipologia d'allotjament turístic és, de mitjana mensual, de del 9% de les places totals en oferta a la ciutat de Barcelona.

En termes de places, el 44% de les places turístiques a la ciutat de Barcelona, si tenim en compte els HUT i les habitacions de lloguer turístic, s'ofereixen a través de les plataformes digitals.

En termes globals, els hotels representen el 43% de les places totals i els HUT representen el 35% de les places totals a la ciutat (ambdues tipologies representen el 78% de les places turístiques a la ciutat de Barcelona).

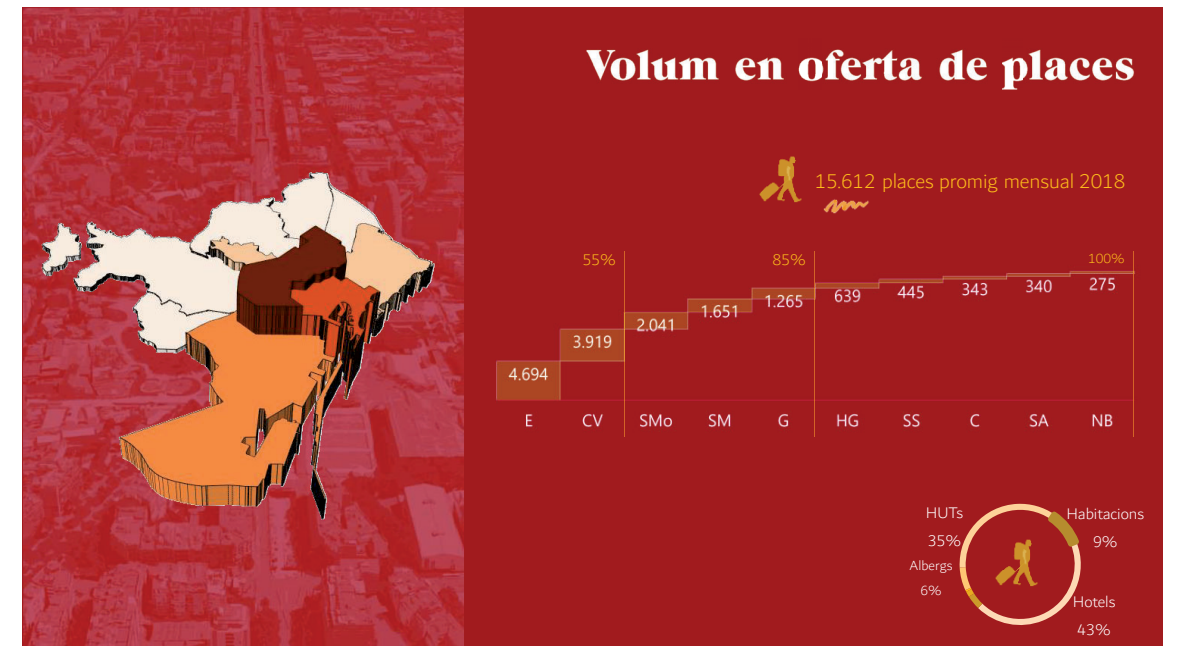
En aquest punt cal precisar que l'habitatge compartit és una figura jurídica sols aplicable a

habitatges a on hi ha alguna persona resident i empadronada. Per tant, es tracta d'espais que tenen la condició d'habitatge de primera residència que posa en el mercat l'excendent habitacions per estades de curta durada. El fet d'acollir temporalment visitants no altera la quantitat d'habitatges de primera residència que hi ha en qualsevol àmbit territorial determinat. El que sí altera és la quantitat de població flotant. Aquesta caracterització de la llar compartida no es dona en els HUT, ja que aquests destinen l'habitatge sencer a població no resident, de manera que redueix l'estoc d'habitatge susceptible de ser destinat a la població resident.

L'anterior distinció entre habitatge compartit i HUT és cabdal per entendre el diferent impacte d'un i altre figura jurídica en el mercat d'habitatge.

9%

Pes de les places en habitacions respecte places totals d'allotjament turístic a la ciutat de Barcelona, any 2018



Aquest percentatge del 9% de les habitacions se situa per sobre dels albergs (6%), dels hotels apartaments (4%), dels hostals i pensions (1%) i dels apartaments turístics (0,5%), representant la tercera tipologia d'allotjament turístic en termes de places a la ciutat però a molta distància de les dues tipologies preponderants, els hotels i els HUT.

El comportament dels districtes en termes de places en habitacions turístiques és equivalent, l'any 2018, al comportament en termes de volum d'habitacions. L'Eixample (mitjana de 4.694 places mensuals) i Ciutat Vella (mitjana de 3.919 places mensuals) sumen el 55% de la mitjana de 15.612 places mensuals l'any 2018 i, juntament amb Sants Montjuïc (2.041 places), Sant Martí (1.651 places) i Gràcia (1.265 places), representen el 85% de les places l'any 2018.

5.3. Volum en oferta per amfitrió

L'any 2018 a la ciutat de Barcelona estaven presents un total de 11.003 amfitrions que van gestionar un total acumulat de 16.718 habitacions (1,51 habitacions per amfitrió).

Cal posar de manifest que un 72% dels amfitrions detectats l'any 2018, 7.922 amfitrions, van gestionar només una habitació. És a dir, el mercat de lloguer d'habitacions de

temporada amb vocació turística es concentra de manera clara en amfitrions que gestionen una habitació (7 de cada 10 amfitrions tenen una habitació de lloguer de temporada en algun mes de l'any 2018)^{xviii}.

Els amfitrions que gestionen dues habitacions durant l'any 2018 representen el 18% del total d'amfitrions d'aquest any (1.981 amfitrions); aquells amfitrions que gestionen tres habitacions representen el 6% del total d'amfitrions (660 amfitrions) i 550 amfitrions gestionen quatre o més habitacions (el 5% del total d'amfitrions de l'any 2018).

D'entre aquests amfitrions que gestionen quatre o més habitacions, l'amfitrió que gestionava més habitacions en gestionava 84 habitacions. El següent amfitrió amb més habitacions gestionades se situava en 49 habitacions.

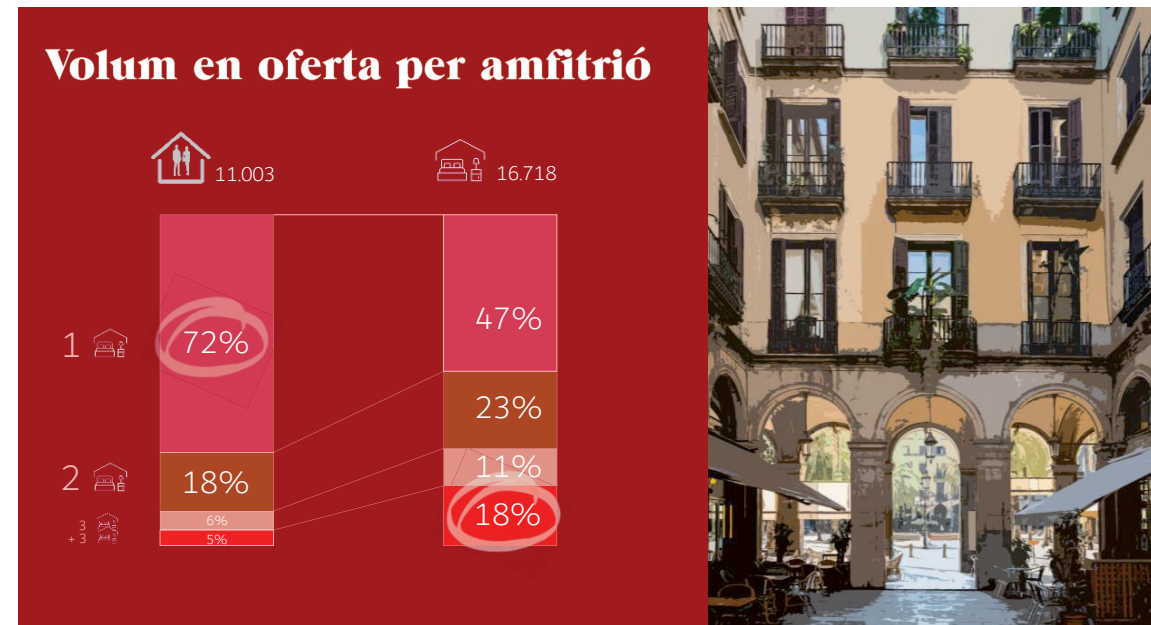
En termes de volum de mercat, aquests 550 amfitrions que gestionen quatre o més habitacions sumen un total de 3.009 habitacions l'any 2018, el que representa el 18% del total d'habitacions anunciades aquest any (5,5 habitacions de mitjana per amfitrió).

72%
Percentatge d'amfitrions que van gestionar una habitació respecte el total d'amfitrions a la ciutat de Barcelona, any 2018

Pel que fa la distribució dels amfitrions per districtes a la ciutat, cal posar de manifest que el 91% dels amfitrions que gestionen dues habitacions es concentren en un únic districte. Aquest percentatge continua sent molt alt en el cas dels amfitrions que gestionen tres habitacions (un 87% dels amfitrions es concentren en un únic districte) i, prop d'un 30% dels amfitrions que gestionen més de tres

habitacions es distribueixen en més d'un districte de la ciutat.

És a dir, en la mesura que s'incrementa el volum d'habitacions gestionades per un mateix amfitrió també s'incrementa la implantació d'aquests mateixos amfitrions per diversos districtes de la ciutat.



5.4. Estacionalitat de l'oferta

La distribució dels anuncis d'habitacions de temporada amb vocació turística als districtes de la ciutat de Barcelona presenta una estacionalitat relativament constant.

Del total de 95.432 anuncis acumulats publicats a la ciutat de Barcelona durant els dotze mesos de l'any 2018, aquests es distribueixen mensualment, i per districte, entre un mínim del 6% i un màxim del 12% del total d'anuncis anuals per districte.

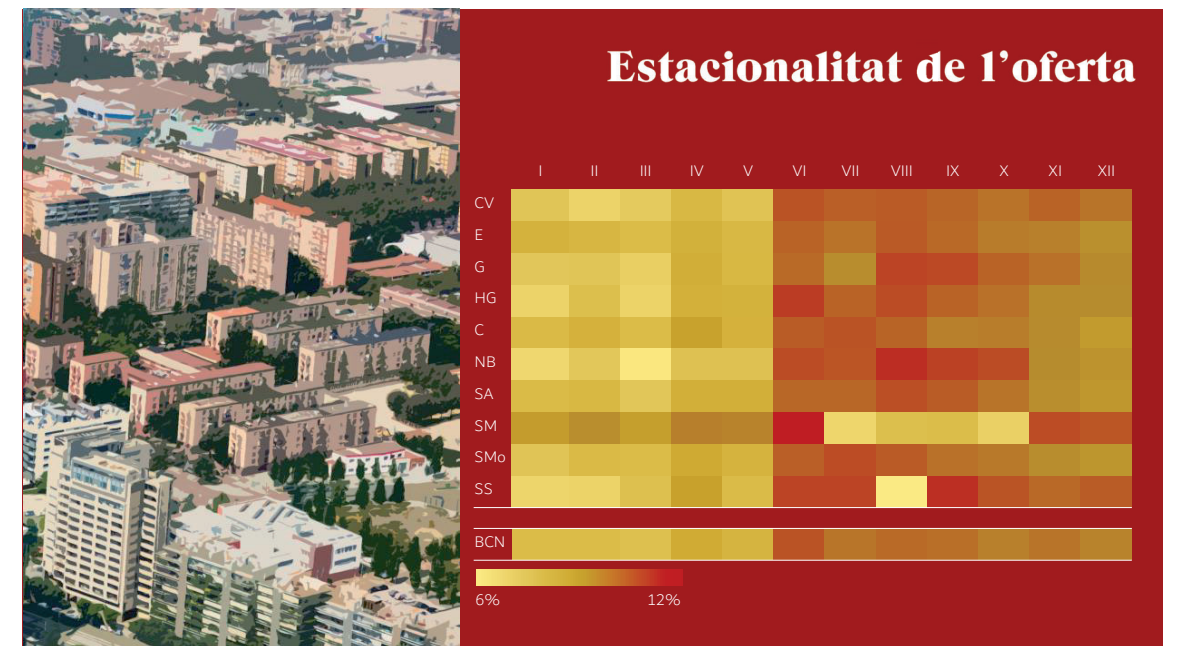
Es percep un increment d'anuncis a partir del segon semestre de l'any 2018 (en concret, des del mes de juny fins al mes de desembre). En termes generals, a la ciutat de Barcelona, un 36% del total d'anuncis s'acumulen entre els mesos de gener i maig, i un 74% dels anuncis s'acumulen

des del mes de juny fins al mes de desembre de l'any 2018.

Aquest lleuger canvi de tendència el segon semestre de l'any 2018 coincideix temporalment amb la signatura del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Barcelona i *Airbnb Ireland UC*, relatiu a la cessió de dades d'usuaris, aprovat el 19 de juliol de 2018 relatiu a la cessió de dades d'usuaris, amb la finalitat de facilitar la gestió dels expedients disciplinaris relatius als allotjaments turístics que es tramiten des de la Direcció de Serveis d'Inspecció de la Gerència adjunta d'Urbanisme de l'Àrea d'Ecologia Urbana. Aquesta correlació entre increment del nombre d'anuncis d'habitacions a la plataforma i la signatura del conveni podria tenir el seu origen en el canvi d'anuncis en tipologia HUT (Habitatge Ús Turístic) per anuncis de tipologia habitació d'un mateix allotjament turístic.

Aquest comportament general es manifesta en tots els districtes de la ciutat excepte en el districte de Sant Martí. A Sant Martí, es percep un comportament relativament invers a la resta de districtes de la ciutat.

El fet de no poder disposar de les dades de l'any 2019, impedeix fer un seguiment interanual del comportament estacional de l'oferta, i la reiteració del comportament de manera interanual.



5.5. Ocupació mitjana per habitació

El present treball determina dos escenaris potencials d'ocupació (escenari d'ocupació màxima i escenari d'ocupació mínima any 2018) assumint que la variable ocupació és la variable publicada en les plataformes digitals que menys pot arribar a reflectir la realitat de facto dels diferents camps publicats en les plataformes digitals corresponents.

Existeixen multiplicitat de casuístiques que poden acabar alterant els nivells d'ocupació reals de les habitacions en oferta. Des de el bloqueig automàtic com ocupat del dia abans i dia després de la reserva efectuada per un *host*, amb l'objectiu de tenir temps suficient per netejar i habilitar de nou l'habitació per part de l'amfitrió, fins al bloqueig de dies o setmanes senceres per part de l'amfitrió en cas d'impossibilitat de poder oferir l'habitació gestionada, tota vegada que resulta més còmode i fàcil ocupar de manera fictícia l'habitació que no pas donar de baixa

l'habitació per tornar-la a donar d'alta dies després, etc.

Tot i que les mateixes plataformes desactiven els anuncis que han estat inactius durant més d'un cert període de temps (aquest període depèn de cada plataforma web) i aquestes consideren el nombre i activitat recurrent d'opinions i *reviews* per part de *hosts* com un indicador d'activitat operativa de l'anunci, resulta fàcil per part de l'amfitrió evadir aquests filtres.

En definitiva, des del punt de vista de l'amfitrió, resulta més profitós mantenir-se en el mercat i bloquejar la disponibilitat per mitjà d'una ocupació artificial, que donar de baixa l'habitació i deixar d'aparèixer en el mercat.

Així doncs, les bases de dades poden trobar-se amb uns nivells d'ocupació que, tot i estar publicats, no han estat ocupats de facto i/o no han estat operatius. Per tal d'evitar aquest fet irregular, i assumint el marge d'error en aquesta variable, als efectes del present treball s'han

tingut en compte dos escenaris potencials d'ocupació.

Un primer escenari en el que s'han exclòs aquells anuncis amb una ocupació de zero nits, considerant-se en aquest cas que es tracta d'un anunci inactiu encara que visible a la web. Tenint en compte aquest criteri, el nivell d'ocupació mig per habitació a la ciutat de Barcelona ha estat, l'any 2018, del 84%.

Aquest escenari de màxims es complementa amb un escenari de mínims exclòent de l'anàlisi aquells anuncis amb una ocupació equivalent al 100%.

Si bé és possible tenir l'habitació ocupada al 100%, amb *hosts* de llarga durada o gestionant de forma molt precisa les entrades i sortides, es considera que aquest 100% d'ocupació només es pot realitzar en casos excepcionals i respon més

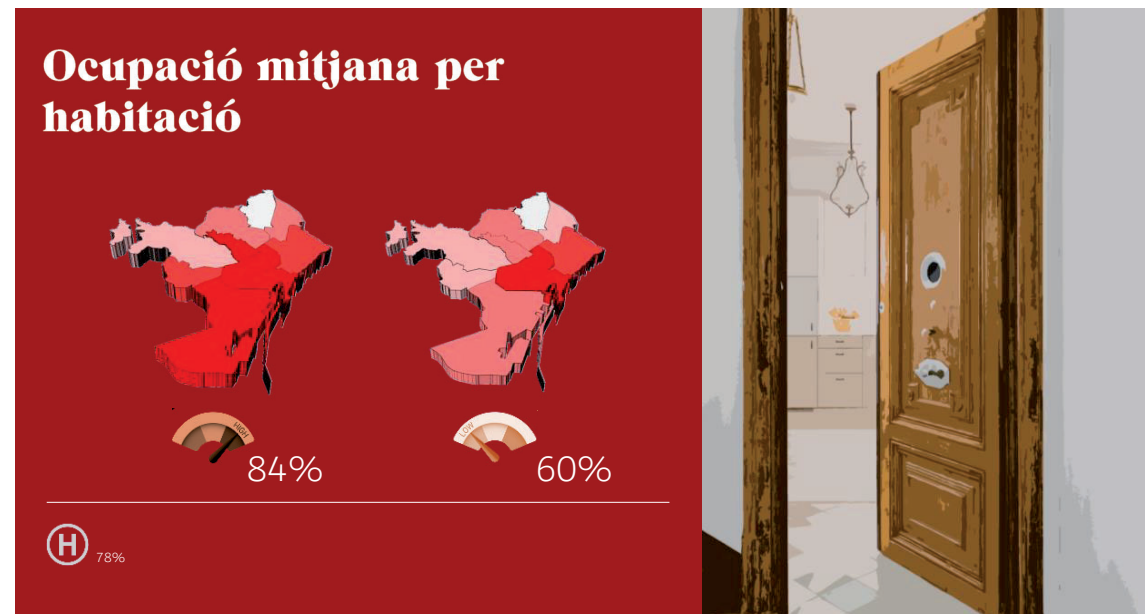
a efectes colaterals de l'ocupació ordinària que no pas una ocupació real de facto.

Si exclouem de l'anàlisi l'interval d'ocupació mínim de zero nits i màxim del 100% (totes les nits del mes), el nivell d'ocupació mig per habitació a la ciutat de Barcelona ha estat, l'any 2018, del 60%.

Per contrastar aquests dos escenaris d'ocupació per habitació (màx. 84% - mín. 60%) amb referències de mercat oficials (Idescat), dir que l'any 2018 l'ocupació mitjana dels hotels a la marca turística Barcelona se situà en el 78%^{xix}.

60%-84%

Percentatge d'ocupació mínima i ocupació màxima d'habitacions de temporada amb vocació turística a la ciutat de Barcelona, any 2018



5.6. Preu mig per habitació

A l'hora de determinar el preu mig per habitació de temporada amb vocació de servei turístic a la ciutat de Barcelona, s'ha construït una distribució normal amb la totalitat dels preus registrats a la base de dades per a l'any 2018.

Amb un interval de confiança del 95%, els preus se situen entre un mínim de 15 €/nit i un màxim

de 130 €/nit. Així doncs, en el present treball s'han exclòs aquells preus que es comporten de manera anormal respecte al comportament general del mercat.

Tenint en compte aquest interval de confiança, el preu mig per habitació i

44 €

Preu mig habitació i nit d'una habitació turística a la ciutat de Barcelona, any 2018

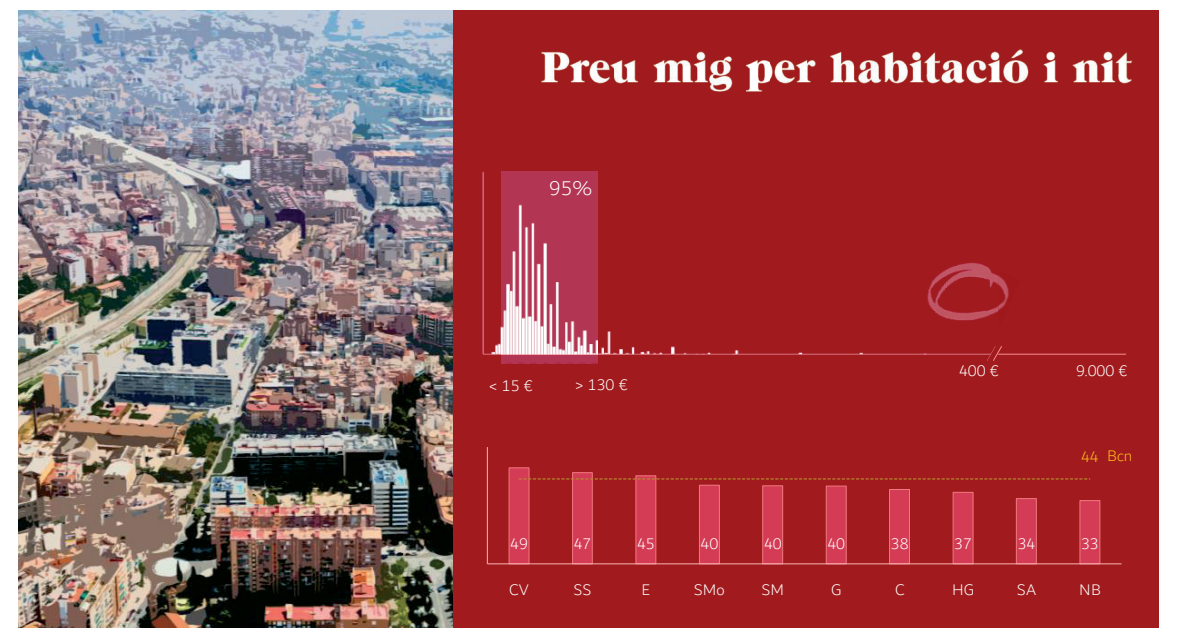
nit a la ciutat de Barcelona se situà l'any 2018 en 44 €.

Per districtes, el preu mig per habitació i nit es manté relativament constant l'any 2018, entre un màxim de 49 €/nit a Ciutat Vella i un mínim de 33 €/nit a Nou Barris.

Entre aquests dos preus, se situen la resta de districtes (Sarrià Sant Gervasi, Eixample, Sant Montjuïc, Sant Martí i Gràcies manifesten un preu major o igual als 40 €/nit, i els districtes de

Les Corts, Horta Guinardó i Sant Andreu se situen en un preu menor o igual als 40 €/nit).

A efectes merament indicatius, aquests preus mitjos assolits per aquesta tipologia d'allotjament turístic se situa per sota dels Ingressos per habitació disponible (RevPAR) i de la facturació mitjana per habitació ocupada (ADR) del sector hotelier en aquest mateix any 2018. En concret, la marca turística Barcelona va assolir uns indicadors de rendibilitat del sector hotelier iguals a 97 € (RevPAR) i a 122 € (ADR).



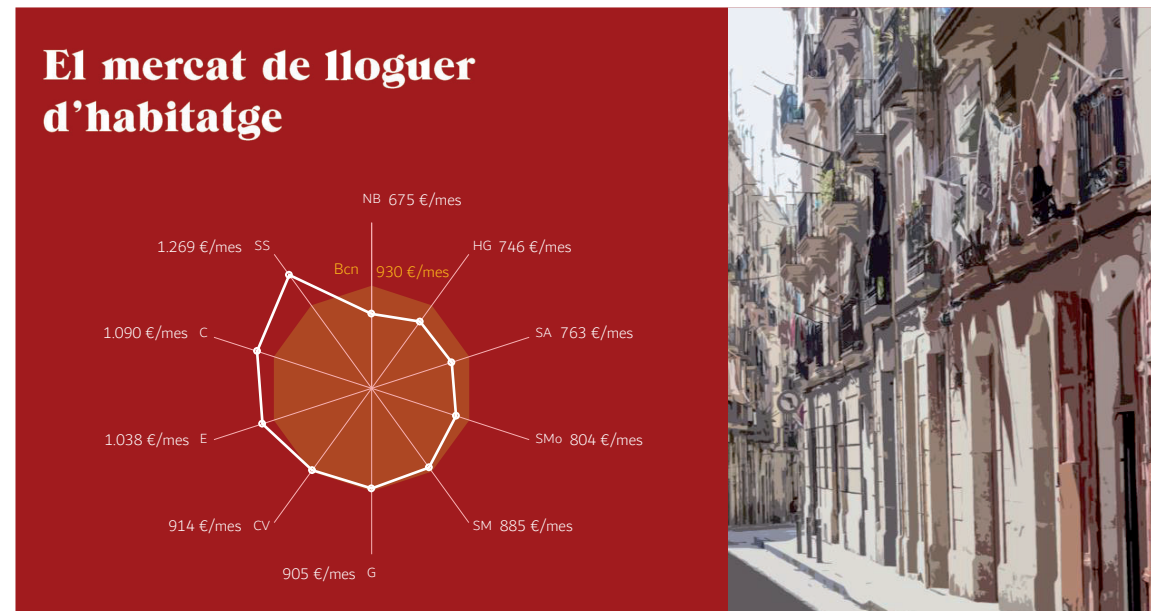
5.7. El mercat de lloguer d'habitatge

El mercat de lloguer de l'habitatge subjecte a la Llei d'Arrendaments Urbans a la ciutat de Barcelona l'any 2018 va assolir un lloguer mig mensual de 930 €^{xx}.

Aquest lloguer mig anual a la ciutat es distribuïa de manera desigual entre els districtes de la ciutat, situant-se entre un màxim de 1.269 €/mes al districte de Sarrià Sant Gervasi i un mínim de 675 €/mes al districte de Nou Barris (és a dir, l'any 2018 el districte amb un preu de lloguer mensual més alt pràcticament doblava el

districte amb el preu de lloguer més baix). Aquests lloguers mensuals l'any 2018 es tradueixen en uns ingressos bruts anuals mitjos de 11.155 € a la ciutat de Barcelona.

Per districtes, Sarrià Sant Gervasi genera l'any 2018 uns ingressos bruts anuals mitjos equivalents a 15.227 €, 1,88 vegades més que els ingressos bruts anuals mitjos que genera l'habitatge de lloguer al districte de Nou Barris (8.095 € anuals). És a dir, el mercat de lloguer d'habitatge subjecte a la LAU a la ciutat generava l'any 2018 entre 8.095 € i 15.227 € bruts l'any.



Els districtes de Sarrià Sant Gervasi, Les Corts, Eixample, Ciutat Vella, Gràcia i Sant Martí superaven el llindar dels 10.000 € bruts anuals per habitatge, i els districtes de Sants Montjuïc, Sant Andreu, Horta Guinardó i Nou Barris se situaven per sota d'aquest llindar.

5.8. Diferencial ingrés brut anual 2018

L'any 2018, en un escenari d'ocupació de les habitacions amb vocació de servei turístic equivalent al 60% (escenari d'ocupació mínim considerat en el present treball) els ingressos bruts anuals de lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU superaven en un 14% als ingressos bruts anuals de les habitacions de temporada (11.155 €/any i 9.800 €/any, respectivament).

Per districtes, excepte a Ciutat Vella, els ingressos bruts anuals de lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU superaven els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada entre un màxim de 65% al districte de Les Corts (7.931 €/any i 13.074 €/any, respectivament) i un

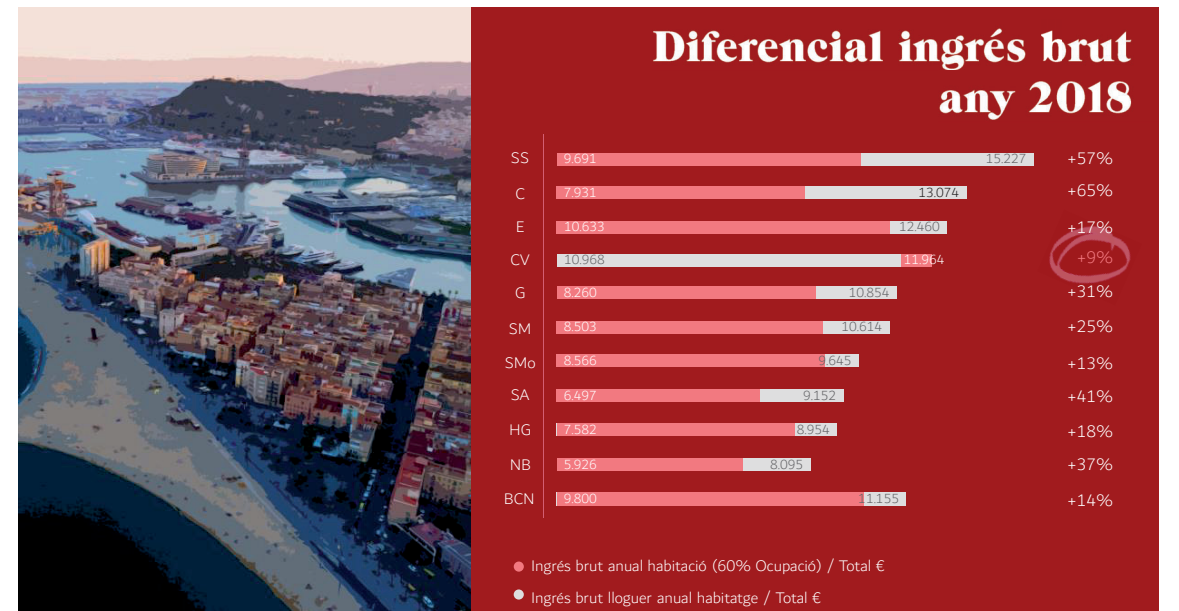
mínim del 13% al districte de Sants Montjuïc (8.566 €/any i 9.645 €/any, respectivament).

Per contra, a Ciutat Vella, els ingressos bruts anuals obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic superava en un 9%, en l'escenari d'ocupació mínima del 60%, als ingressos bruts anuals del lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU (11.964 €/any i 10.968 €/any, respectivament).

És a dir, l'any 2018 al districte de Ciutat Vella el lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic permetia finançar el preu del lloguer de l'habitatge. Aquests resultats al districte de Ciutat Vella, posen de manifest com la vocació turística incipient del districte és determinant sobre la capacitat de rendiment del lloguer d'habitacions de temporada amb vocació de servei turístic per sobre del preu de lloguer d'habitatge subjecte a la LAU.

9.800 €

Mitjana anual ingressos bruts habitació destí turístic ciutat de Barcelona, any 2018 i ocupació 60%



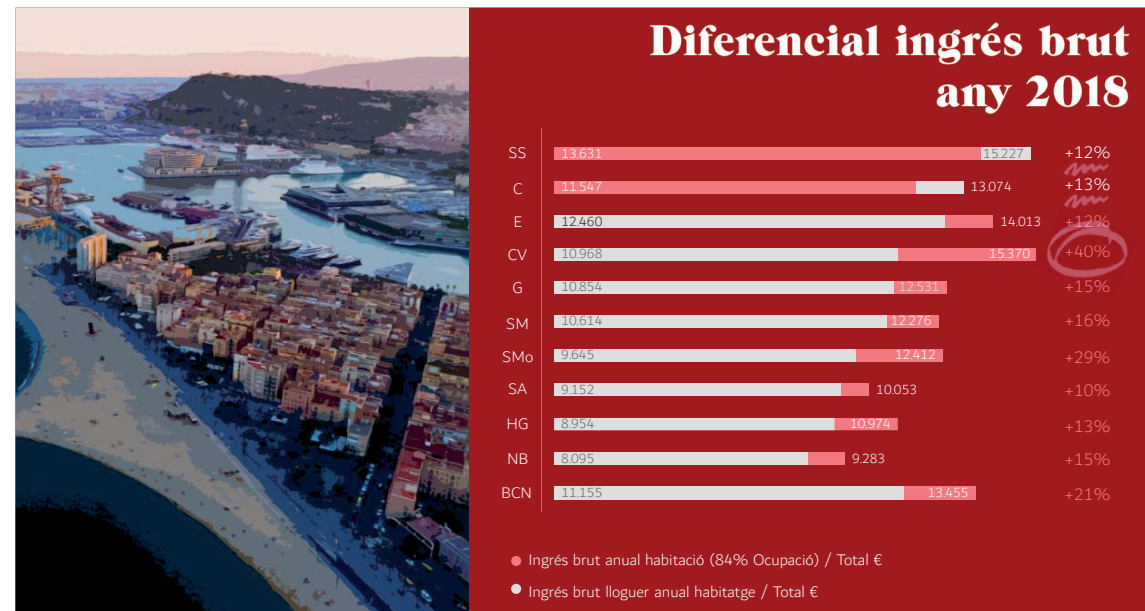
En l'escenari de màxima ocupació (84% l'any 2018), els resultats obtinguts a Ciutat Vella anteriorment es traslladen a tots els districtes de la ciutat excepte al districte de Sarrià Sant Gervasi i al districte de Les Corts. En aquests dos districtes, els ingressos bruts anuals obtinguts del lloguer d'un habitatge continuen sent superiors als ingressos obtinguts del lloguer d'una habitació amb vocació de servei turístic (un 12% superior al districte de Sarrià Sant Gervasi i un 13% superior al districte de Les Corts). En aquest escenari de màxima ocupació els ingressos obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació turística al districte de Ciutat Vella son un 40% superiors als ingressos

bruts obtinguts del lloguer d'un habitatge al districte (15.370 €/any i 10.968 €/any, respectivament).

La mitjana obtinguda a la ciutat de Barcelona en l'escenari de màxima ocupació situa als ingressos obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació turística un 21% per sobre dels ingressos bruts anuals del lloguer d'un habitatge sencer (13.455 €/any i 11.155 €/any, respectivament).

13.455 €

Mitjana anual ingressos bruts habitació destí turístic ciutat de Barcelona, any 2018 i ocupació 84%



6. Quantificació i caracterització del mercat d'habitacions turístiques 1r trimestre 2021

Les dades disponibles per la Direcció de Serveis d'Inspecció de l'Ajuntament de Barcelona mitjançant la seva teranyina web, que agrupa dades en brut del anunci publicats a les diferents plataformes digitals, permet treballar com a escenari temporal més proper a l'actualitat el primer trimestre de 2021.

Es tracta d'un període temporal curt per avaluar en un escenari post-covid la quantificació i caracterització econòmica del mercat de lloguer d'habitacions de temporada amb vocació turística. Tanmateix, sí que ens pot ser útil per començar a deduir quin és el procés de configuració d'aquest mercat en un escenari temporal post-covid comparant les dades disponibles del primer trimestre de 2018, tot i que caldria fer un seguiment periòdic del mercat per obtenir dinàmiques de comportament sòlides i robustes més enllà d'aquest primer trimestre.

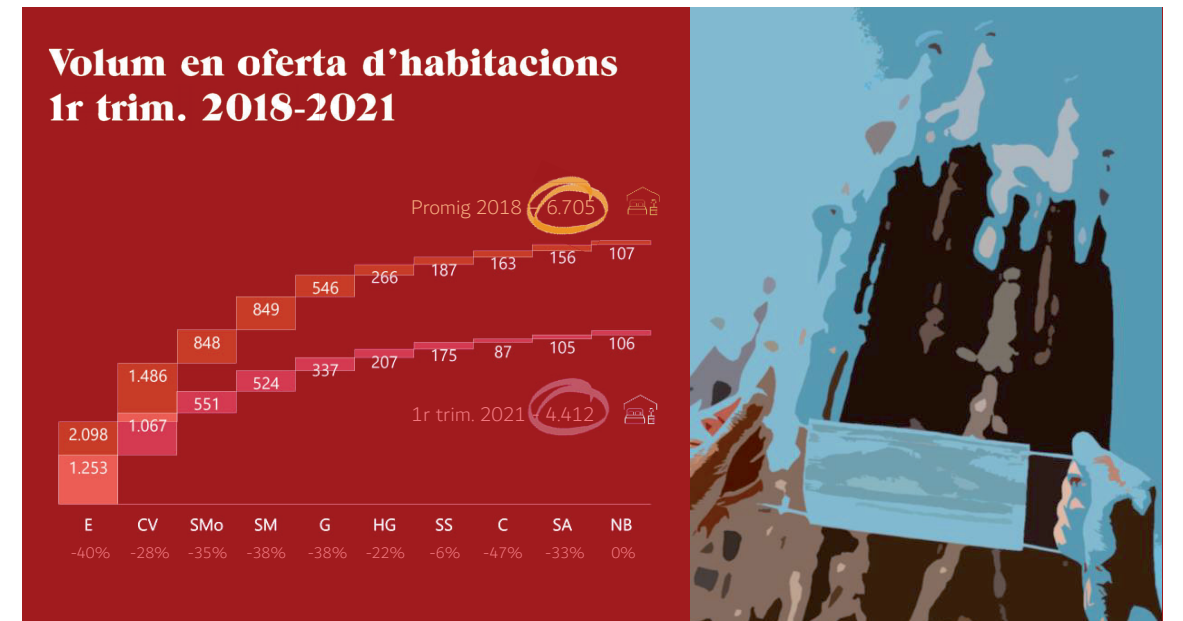
6.1. Volum en oferta d'habitacions

El primer trimestre de l'any 2021 la mitjana mensual d'habitacions en oferta ha estat de 4.412 habitacions mensuals, un 35% menys que les 6.705 habitacions mensuals del primer trimestre de l'any 2018.

El districte de l'Eixample i de Les Corts han estat els districtes que més han reduït l'oferta mitjana mensual d'habitacions. En el cas de l'Eixample, la reducció ha estat d'un 40%, passant de 2.098 habitacions mensuals a 1.253 habitacions mensuals el primer trimestre de 2021. En el cas de Les Corts, la reducció aquest primer trimestre ha estat de fins al 47%, passant de 163 habitacions mensuals de mitjana el primer trimestre de 2018, a 87 habitacions mensuals el primer trimestre de 2021.

La reducció de l'oferta mitjana d'habitacions en els districtes de Ciutat Vella (-28%), Horta Guinardó (-22%), Sant Andreu (-33%), Sarrà Sant Gervasi (-6%) i Nou Barris (0%), ha estat per sota de la mitjana de la ciutat de Barcelona.

35%
Percentatge de reducció del volum en oferta d'habitacions entre primer trimestre 2018 i primer trimestre 2021



6.2. Volum en oferta per amfitrió

El primer trimestre de 2021 a la ciutat de Barcelona han estat presents un total de 4.197 amfitrions que han gestionat un total acumulat de 5.844 habitacions (1,39 habitacions per amfitrió).

Cal posar de manifest que un 78% dels amfitrions del primer trimestre de l'any 2021 han gestionat només una habitació. És a dir, el mercat de lloguer d'habitacions de temporada amb vocació turística es concentra de manera clara en amfitrions que gestionen una habitació (pràcticament 8 de cada 10 amfitrions tenen una habitació de lloguer de temporada en algun mes del primer trimestre de 2021).

Comparat amb el primer trimestre de 2018, el comportament dels amfitrions no mostra gaires variacions, excepte en el volum d'amfitrions i d'habitacions, que han disminuït en un 33% i en un 31%, respectivament.

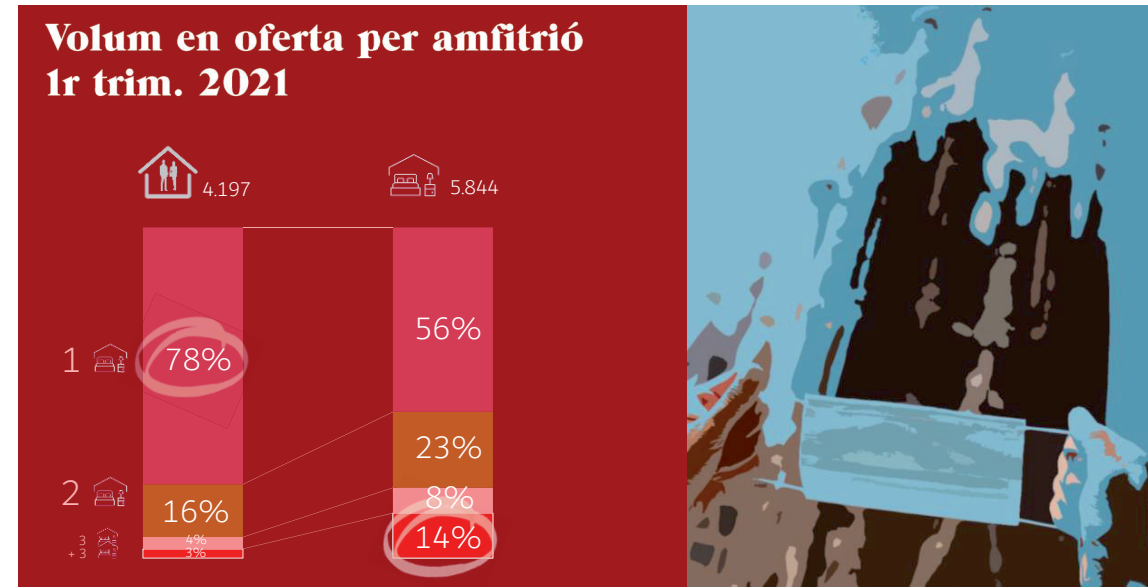
Així doncs, un total de 6.310 amfitrions van gestionar un acumulat de 8.481 habitacions (1,34 habitacions per amfitrió) i el 78% dels amfitrions únicament van gestionar una habitació.

Els amfitrions que gestionen dues habitacions durant el primer trimestre de 2021 representen el 16% del total d'amfitrions d'aquest trimestre (15% el primer trimestre de 2018); aquells amfitrions que gestionen tres habitacions representen el 4% del total d'amfitrions (4% el primer trimestre de 2018) i un 3% dels amfitrions gestionen quatre o més habitacions el primer trimestre de 2021 (3% el primer trimestre de l'any 2018).

33%
Percentatge de reducció del nombre d'amfitrions entre primer trimestre 2018 i primer trimestre 2021

Pel que fa la distribució dels amfitrions per districtes a la ciutat, aquest punt és on s'ha observat més diferències entre el primer trimestre de 2018 i el primer trimestre de 2021. En aquest sentit, cal posar de manifest que el 87% dels amfitrions que gestionen dues habitacions es concentren en un únic districte aquest primer trimestre de 2021 (96% el primer trimestre de 2018). En el cas d'amfitrions que gestionen tres habitacions, aquest percentatge és equivalent al 76% (95% el primer trimestre de 2018), i un 38% dels amfitrions que gestionen més de tres habitacions es

distribueixen en més d'un districte de la ciutat (16% el primer trimestre de 2018).



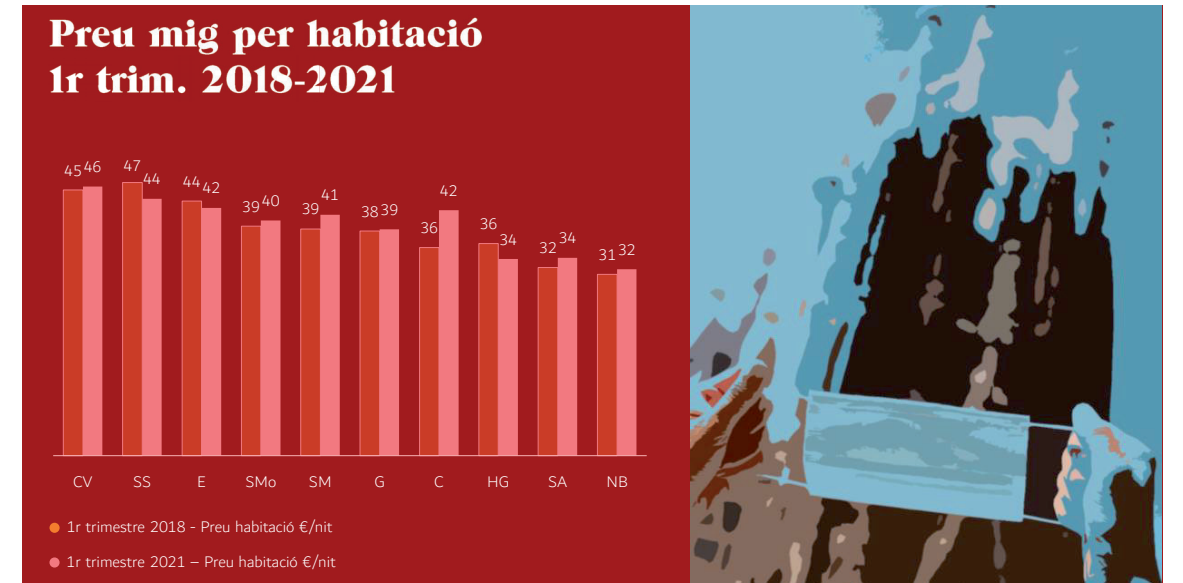
6.3. Preu mig per habitació

El preu mig per habitació i nit s'ha mantingut relativament constant entre el primer trimestre de 2018 i el primer trimestre de 2021. El preu mig a la ciutat de Barcelona és de 41,73 euros la nit el primer trimestre de 2021, mentre que el primer trimestre de 2018 el preu mig va situar-se en els 41,50 euros la nit.

Per districtes, tant Ciutat Vella com l'Eixample (els dos districtes que concentren més volum de mercat de lloguer d'habitacions de temporada amb vocació turística) han mantingut els preus mitjos per habitació i nit constants entre els dos

primers trimestres dels anys 2018 i 2021 Ciutat Vella mostra un reduït creixement de l'1%, i l'Eixample mostra una reducció del 3% entre ambdós períodes temporals).

Tot i que es tracta d'un curt període temporal que no permet establir la configuració del mercat de lloguer d'habitacions de temporada en l'escenari post-covid, sí podem afirmar que, en termes generals, la comparativa sembla confirmar que no es produeixen canvis profunds en la configuració dels preus per habitació i nit, i que el canvi d'escenari es concentra en una reducció important del volum d'oferta d'habitacions entre ambdós trimestres.



6.4. Ocupació mitjana per habitació

A l'hora de calcular els ratis d'ocupació del primer trimestre de 2021, cal posar de manifest que la base de dades disponible canvia aquest any de criteri i de mètode a l'hora d'incloure aquest camp a la base de dades respecte el mètode de l'any 2018. Així com l'any 2018 les dades d'ocupació s'inclouen mitjançant el nombre de dies ocupats, les dades corresponents al primer trimestre de 2021 s'inclou directament a la base el rati d'ocupació en termes percentuals.

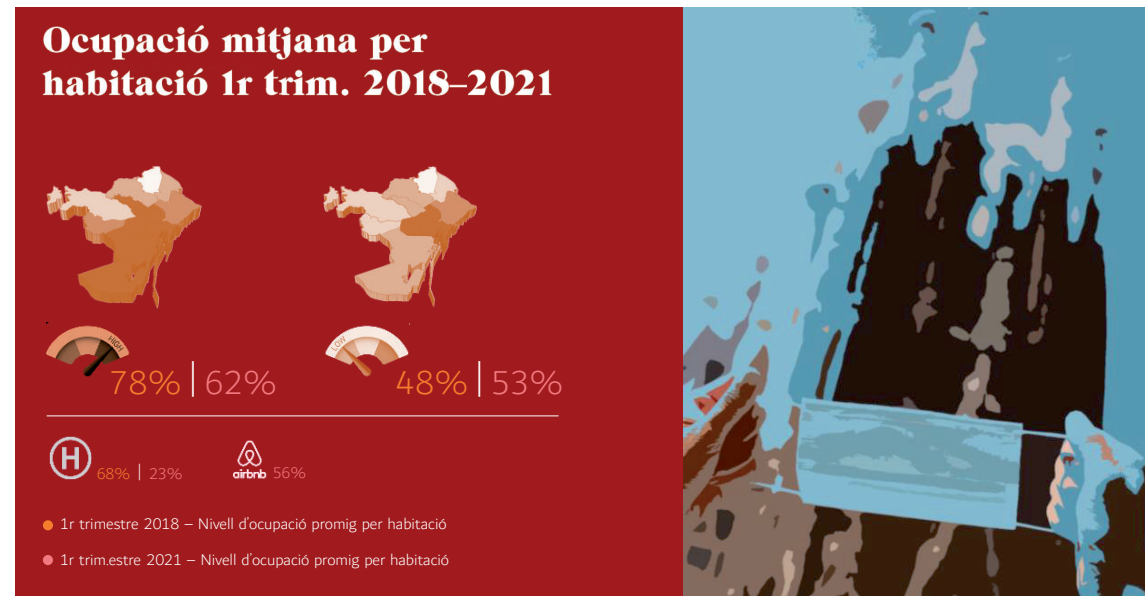
Aquest canvi de criteri pot fer canviar els resultats obtinguts d'ocupació, tota vegada l'equip redactor del present treball no ha tingut accés el mètode de càlcul de l'ocupació del primer trimestre de 2021, essent una variable que s'inclou directament a la base de dades.

Tanmateix, i posant de manifest aquest canvi de criteri, sí que es poden determinar línies generals de comportament de l'ocupació entre ambdós trimestres. En l'escenari de màxima ocupació, el primer trimestre de 2018 l'ocupació se situaria entorn el 80% i en l'escenari de mínima ocupació el percentatge se situaria entorn el 50%. Per contra, les dades disponibles del primer trimestre de 2021 situarien una màxima ocupació entorn del 60% i un escenari de mínima ocupació similar al del primer trimestre de 2018 i entorn el 50%.

Així doncs, així com l'escenari de màxima ocupació sí sembla patir una reducció entre ambdós escenaris pre i post-pandèmia, els escenaris de mínima ocupació son homogenis entre ambdós escenaris.

Per contrastar aquests escenaris d'ocupació per habitació amb referències de mercat oficials (Idescat), dir que el primer trimestre de 2018, l'ocupació mitjana dels hotels a la marca turística Barcelona se situà en el 68%, i el primer trimestre de 2021 l'ocupació mitjana de la mateixa ha estat del 23%.

D'altra banda, com a indicador complementari, manifestar que *Inside Airbnb Adding data to the debate* situa l'ocupació de les habitacions en oferta a la seva plataforma en el 56%^{xxi}.



6.5. Ingres brut per habitació 1r trimestre 2021

Les habitacions de temporada amb vocació de servei turístic a la ciutat de Barcelona han generat, aquest primer trimestre de 2021, uns ingressos bruts trimestrals entre un mínim de 1.996 €/trimestre i un màxim de 2.380 €/trimestre, en funció de l'escenari d'ocupació aplicat (53% i 62%, respectivament).

Aquests ingressos trimestrals equivalen, en termes mensuals, a 665 €/mes i 793 €/mes de mitjana a la ciutat de Barcelona el primer trimestre de 2021, respectivament^{xxii}.

Aquests ingressos contrasten amb els obtinguts el primer trimestre de l'any 2018 (mínim de 1.841 €/trimestre i màxim de 2.942 €/trimestre, equivalent a 613 €/mes i 980 €/mes, respectivament).

Per districtes, destaca Ciutat Vella. Ciutat Vella se situa, el primer trimestre de 2021, entre un mínim de 2.292 €/trimestre i un màxim de 2.578 €/trimestre, en funció dels ratis d'ocupació considerats.

L'Eixample se situa entre un mínim de 2.059 €/trimestre i un màxim de 2.418 €/trimestre (±10% per sota dels ingressos bruts generats a Ciutat Vella).

Sarrià Sant Gervasi, mostra un mínim de 2.021 €/trimestre i un màxim de 2.456 €/trimestre, manifestant un comportament proper, en termes d'ingressos bruts mitjos en el primer trimestre de 2021, al districte de l'Eixample.

1,4 – 1,7
Les habitacions de lloguer per a ús turístic generen entre 1,4 i 1,7 vegades els ingressos bruts de les habitacions de llarga estada a la ciutat de Barcelona, primer trimestre 2021

6.6. El mercat de lloguer d'habitatge 1r trimestre 2021

El mercat de lloguer de l'habitatge subjecte a la LAU s'ha vist fortament influït l'any 2020, de la mateixa manera que la resta de sectors econòmics, pel context de confinament domiciliari i la paralització de la signatura de nous contractes durant el període del primer estat d'alarma, quan les operacions es van desplomar a tots els districtes.

La contracció de l'activitat l'any 2020 per l'impacte de la covid-19 ha acabat repercutint en els preus i tots els districtes han registrat descensos interanuals en termes de rendes mensuals mitjanes. Una trajectòria descendent generalitzada que s'ha mantingut al llarg del

primer semestre de 2021, amb valors inferiors als d'abans de la pandèmia.

Si ens centrem en el primer trimestre de 2021, el mercat de lloguer de l'habitatge subjecte a la Llei d'Arrendaments Urbans a la ciutat de Barcelona el primer trimestre de 2021 ha assolit un lloguer mig mensual de 905 €^{xxiii}.

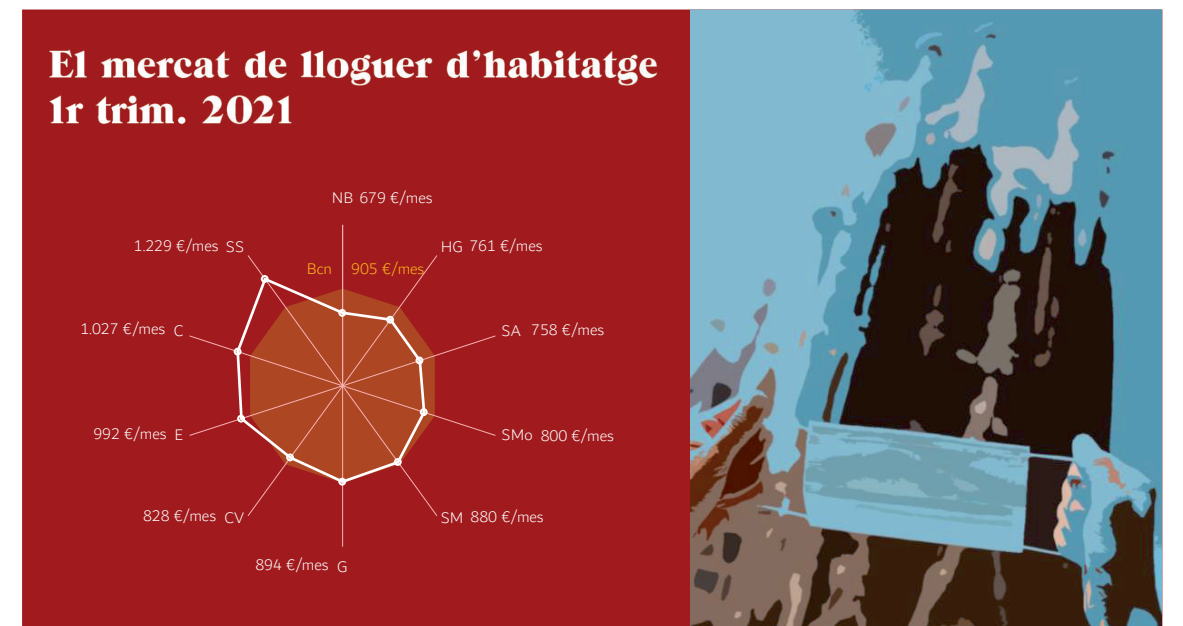
Aquest lloguer mig anual a la ciutat es distribueix de manera desigual entre els districtes de la ciutat, situant-se entre un màxim de 1.229 €/mes al districte de Sarrià Sant Gervasi i un mínim de 679 €/mes al districte de Nou Barris.

Aquest lloguer mensual es tradueix en uns ingressos bruts trimestrals mitjos de 2.715 € el

primer trimestre de 2021 a la ciutat de Barcelona.

Per districtes, Sarrià Sant Gervasi ha generat el primer trimestre de 2021 uns ingressos bruts mitjos equivalents a 3.687 €, 1,81 vegades més que els ingressos bruts mitjos que ha generat l'habitatge de lloguer al districte de Nou Barris el primer trimestre de 2021 (2.037 €). És a dir, el mercat de lloguer d'habitatge subjecte a la LAU a la ciutat de Barcelona ha generat el primer trimestre de 2021 entre 2.037 € i 3.687 € bruts.

Aquest primer trimestre de 2021 només els districtes de Sarrià Sant Gervasi, Les Corts, Eixample han superat la mitjana trimestral de la ciutat de Barcelona. La resta de districtes de la ciutat s'han situat per sota de la mitjana global de Barcelona.



6.7. El mercat de lloguer d'habitacions de llarga estada 1r trimestre 2021

Als efectes del present estudi, i a través de l'explotació de les dades publicades al portal Idealista, s'ha obtingut el valor mig en oferta de lloguer d'habitacions de llarga estada (€/mes), amb l'objectiu de contrastar i comparar els ingressos bruts trimestrals generats per les habitacions de temporada amb vocació de servei turístic amb els ingressos bruts trimestrals

generats per les habitacions amb vocació de llarga estada, i els habitatges sencers de lloguer.

L'explotació del portal Idealista mostra un valor en oferta mig de lloguer mensual d'habitacions igual a 461 €/mes.

Aquest valor mig de la ciutat de Barcelona es distribueix entre un mínim de 351 €/mes al districte de Nou Barris i un màxim de 534 €/mes al districte de l'Eixample.

Aquests valors en oferta es tradueixen en uns ingressos bruts trimestrals l'any 2021 equivalents a 1.383 €/trimestre a la ciutat de Barcelona, situant-se entre un mínim de 1.053 €/trimestre al districte de Nou Barris i un màxim de 1.581 €/trimestre al districte de Sarrià Sant Gervasi.

Així doncs, en el primer trimestre de 2021 els ingressos bruts obtinguts per les habitacions de temporada amb vocació de servei turístic varen ser superiors, en tots els districtes, als ingressos bruts trimestrals obtinguts pel lloguer d'habitacions de llarga estada (en concret entre un 44% i un 70% superiors, en funció de l'escenari d'ocupació aplicat aquest primer trimestre de 2021).

En aquest punt cal posar de manifest que el lloguer d'habitacions amb finalitat turística suposa un ingrés addicional per al seu titular que tan pot ser propietari com arrendatari i que se situa per sobre dels ingressos que genera una habitació de llarga estada.

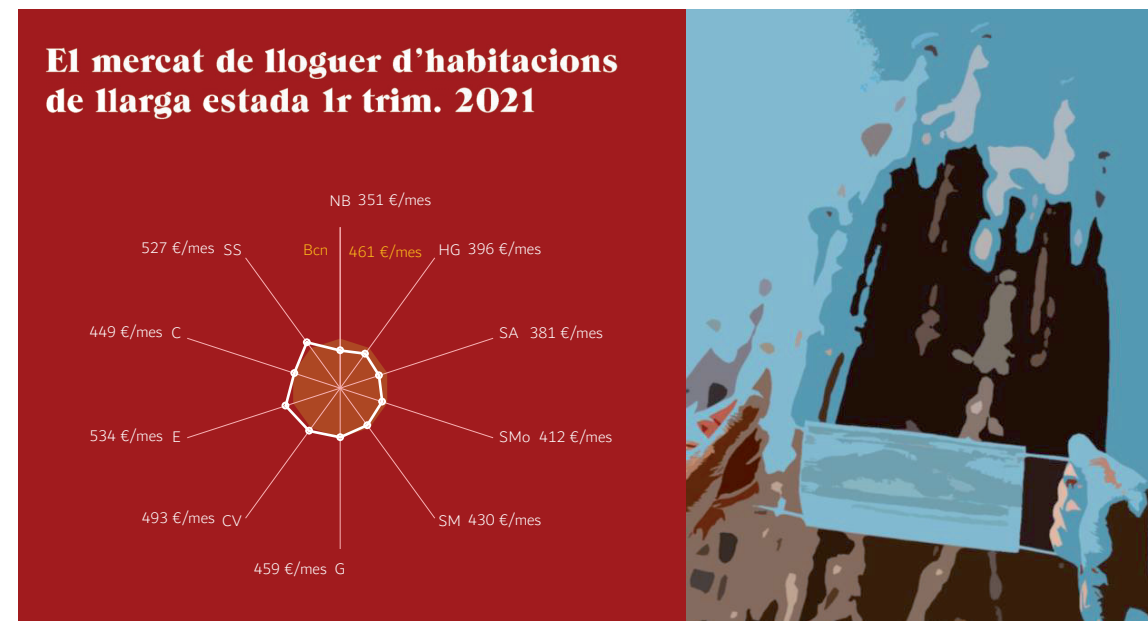
Tanmateix, avui desconeixem si el titular resident d'una llar compartida és el propietari o arrendatari de l'habitatge. En el supòsit que el titular sigui el propietari, el valor de mercat d'un habitatge situat en un entorn de la ciutat amb forta demanda turística, podria sobrevalorar-se

en proporció al retorn addicional que pot generar la demanda turística de curta estada. De la mateixa manera, la hipòtesi de que el comprador hagi d'encaixar amb el perfil d'una persona resident que compra un habitatge amb més habitacions de les que necessita i amb la intenció de cedir-les de curta durada a demanda forana, resta demanda potencial.

En el supòsit que el titular sigui arrendatari i es tracti d'un habitatge situat en un entorn amb forta demanda turística, l'ingrés complementari obtingut pot deixar de ser un ingrés ocasional i passar a constituir part de la capacitat de pagament de l'arrendatari, amb el que el preu del lloguer pot tendir a absorbir l'ingrés complementari generat per la llar compartida.

En aquest darrer cas, l'arrendador hauria de focalitzar la recerca d'arrendataris amb una composició de la llar que no requereix el programa de superfícies de l'habitatge, cosa que significaria també reduir la demanda potencial i augmentar els terminis de comercialització.

1,1 – 1,4
els ingressos bruts del lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU han superat entre 1,1 i 1,4 vegades als ingressos bruts de les habitacions amb destinació turística a la ciutat el primer trimestre 2021



6.8. Diferencial ingrés brut 1r trimestre 2021

El primer trimestre de 2021 els ingressos bruts anuals de lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU han superat a la ciutat de Barcelona entre un màxim del 35% i un mínim del 14% als ingressos bruts anuals de les habitacions de temporada amb vocació de servei turístic, en funció dels escenaris màxims i mínims d'ocupació considerats.

En concret, el primer trimestre de 2021 a la ciutat de Barcelona els ingressos bruts obtinguts per un habitatge de lloguer han estat de mitjana equivalents a 2.715 €/trimestre. En canvi, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic s'han situat en un mínim de 1.996 €/trimestre i un màxim de 2.380 €/trimestre.

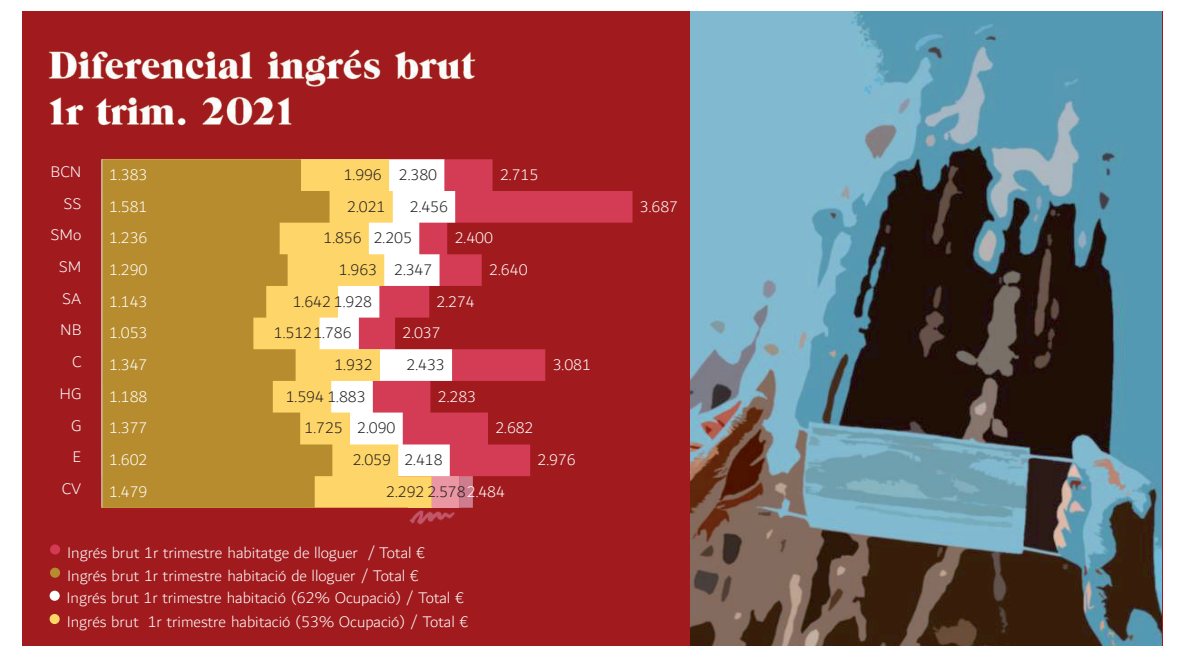
És a dir, en aquest primer trimestre de l'any 2021, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'habitacions de temporada amb vocació de servei turístic no han permès finançar el preu de lloguer de l'habitatge a la ciutat de Barcelona.

Aquest comportament, es dona en tots els districtes de la ciutat excepte en el districte de

Ciutat Vella. Ciutat Vella és l'únic districte que, en un escenari d'ocupació màxima, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic permetrien finançar el preu de lloguer de l'habitatge.

Cal remarcar que aquest fet es produeix en un interval de temps curt i concret en els primers tres mesos de l'any 2021 (caldría actualitzar aquestes dades a finals d'any per incloure en l'anàlisi el segon semestre de l'any, segon semestre que, segons dades de l'any 2018, tant l'oferta com l'ocupació d'aquesta tipologia d'allotjament turístic s'incrementa).

Tal com ja s'ha esmentat en l'apartat anterior, els ingressos bruts obtinguts el primer trimestre de 2021 del lloguer d'una habitació de llarga estada se situa, en tots els districtes, per sota dels ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic (a la ciutat de Barcelona, de mitjana, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic s'han situat entre 1,44 i 1,72 vegades més alts que els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de llarga durada).



7. Conclusions

Una nova tipologia d'allotjament turístic al Decret 75/2020, de turisme de Catalunya

El Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, en el seu Títol IV regula per primera vegada la figura de les llars compartides i la defineix com aquell allotjament turístic que és l'habitatge principal i residència efectiva de la persona titular i que es comparteix com a servei d'allotjament amb terceres persones a canvi de contraprestació econòmica i per a una estada de temporada.

La persona titular ha de residir en l'habitatge mentre dura l'estada, i ha de ser la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament, sempre que compleixi les mateixes condicions d'empadronament i residència efectiva exigides a les persones propietàries. L'estada ha de ser per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies i la capacitat màxima de places en cap cas pot superar les 4 en total per llar compartida.

Referent a aquesta tipologia d'allotjament turístic, el Decret 75/2020 posposa un any, d'acord amb la disposició final primera, l'entrada en vigor d'aquesta figura, termini que, segons el Decret ha de permetre als ens locals assumir aquesta tipologia d'allotjament turístic en el seu municipi de forma programada.

En aquest sentit, cal posar de manifest que la Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona, en sessió de 24 d'agost de 2020 (BOPB de 25 d'agost de 2020), va adoptar l'acord de suspendre l'atorgament de llicències i l'admissió de comunicacions prèvies i declaracions responsables d'inici d'activitats per a la instal·lació i/o ampliació de llars compartides.

Objecte del treball

Tenint en compte aquesta nova tipologia d'allotjament turístic, i a partir de les dades disponibles en les plataformes digitals absorbides per la teranyina web de l'Ajuntament de Barcelona referents a les habitacions de lloguer

de temporada amb vocació de servei turístic, el treball ha tingut per objectiu estimar l'ingrés anual mig brut del lloguer d'habitacions de temporada amb destí turístic per a cadascun dels districtes a la ciutat de Barcelona, comparant aquest ingrés amb l'ingrés anual mig brut del lloguer d'una habitació de llarga durada, i del lloguer d'un habitatge subjecte a la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU), amb la finalitat d'avaluar en termes econòmics els diferencials d'ingressos bruts entre ells.

Aquesta anàlisi comparativa s'ha pogut realitzar, a partir de les dades disponibles, per a l'any 2018 (escenari pre-pandèmia) i per al primer trimestre 2021.

El conflicte entorn l'economia col·laborativa

El present treball no pot obviar, des de l'inici, la contextualització de l'entorn i mercat econòmic en el que opera, no només la tipologia d'habitació amb vocació turística, sinó també la resta de tipologies d'allotjaments turístics. I aquest entorn i mercat econòmic està avui marcadament influenciat per l'anomenada economia col·laborativa.

La diversitat d'iniciatives que han anat sorgint a redós de l'economia col·laborativa, sovint incideixen sobre sectors d'activitat sotmesos a regulacions administratives i fiscals. Mentre les iniciatives s'han mantingut dins del marc de la ocasionalitat i del caràcter no lucratiu, la convivència ha estat pacífica. Però quan de la ocasionalitat s'ha passat a l'activitat econòmica permanent, i quan de l'activitat no lucratiu s'ha passat a un concepte de negoci lucratiu, aleshores afloren les tensions i els conflictes. I si a l'anterior s'hi afegim l'oferta no reglada ni declarada, aleshores el malestar esdevé més palès en termes de competència i regles de joc, en termes jurídics, en termes de fiscalitat, en termes de qualitat, etc.

La demanda turística d'habitatge altera la dinàmica de mercat de l'habitatge de lloguer

El HUT es regula l'any 2012 i el seu creixement és fulminant, com també ho és l'èxit de la marca

Barcelona a nivell mundial (p.e. entre 2014 i 2017, l'aeroport de Barcelona – El Prat va passar de 37 milions de passatgers a 47 Milions de passatgers). El vehicle que permet aquell creixement dels HUT són les plataformes digitals i, més en concret, la plataforma Airbnb, que en tres anys capta un volum de 17.000 anuncis de pisos adreçats a la demanda turística. Pisos que, d'altre banda, deixaran d'adreçar-se a la demanda d'habitatge de la població resident i, més en concret, al mercat de lloguer.

L'impacte en termes quantitius en el mercat de lloguer és molt important. L'any 2015 Airbnb capta 17.000 anuncis, quan la ciutat contractava un volum de 44.000 lloguers l'any. Si aleshores la demanda resident de pisos de lloguer ja superava a Barcelona l'oferta de pisos de lloguer, la desviació d'una part important de l'estoc d'habitatge cap a la demanda turística tensarà encara més el desajust entre oferta i demanda del mercat de lloguer de la població resident. I a més tensions, major pressió de preus a l'alça. I en el cas dels HUT, addicionalment alimentada pel diferencial de preus del lloguer entre Barcelona i les principals capitals del món.

Tot l'anterior vol dir que l'augment de preus del lloguer adreçat a la població resident de la ciutat és atribuïble en exclusiva als HUT i la demanda turística? La resposta és no exclusivament. Entre 2008 i 2013, la quantitat de contractes de lloguer adreçat a la població resident de la ciutat no va parar de créixer, mentre els preus del lloguer anaven baixant. I el mateix succeï als principals mercats de lloguer a Catalunya. Això vol dir que el mercat té un comportament cíclic en el que també incideixen, entre d'altres, fenòmens com el turisme en ciutats com Barcelona i, més en concret, en uns determinats districtes. El fet és que el cicle ascendent de preus registrat arreu de Catalunya l'any 2014 fins l'any 2019, es solaparà a Barcelona amb l'esclat turístic de la ciutat.

Un mercat d'habitacions de lloguer turístic concentrat en determinats punts de la ciutat

L'any 2018 la mitjana mensual d'habitacions de lloguer amb vocació de servei turístic en oferta a la ciutat de Barcelona va ser de 7.953 habitacions. El volum d'habitacions mig mensual per districte a la ciutat de Barcelona es va comportar, l'any 2018, de manera molt concentrada i desigual entre els diferents districtes de la ciutat. El districte de l'Eixample (amb una mitjana de 2.420 habitacions mensuals) i Ciutat Vella (amb una mitjana de 1.877 habitacions mensuals) aglutinen més de la meitat d'oferta d'aquesta tipologia d'habitacions a la ciutat de Barcelona l'any 2018 (en concret, un 54%).

A Ciutat Vella el percentatge d'habitacions de lloguer amb vocació turística representa, l'any 2018, el 2,5% del total d'habitacions al districte segons el cens 2011. Li segueix l'Eixample amb un 0,9%, Sants Montjuïc amb un 0,8% i Sant Martí amb un 0,7%. A la resta de districtes aquest percentatge se situa per sota del 0,5% i arriba a un mínim del 0,1% en els districtes de Sarrià Sant Gervasi, Sant Andreu, Les Corts i Nou Barris.

Si assumíssim un criteri màxim teòric de que cada habitació es correspongués a un únic habitatge, el percentatge de d'habitatges amb habitacions de lloguer amb destí turístic representaria l'any 2018 un 3% del parc de lloguer a la ciutat de Barcelona, segons les darreres dades publicades per l'Observatori Metropolità de l'Habitatge que, a partir de l'Enquesta Sociodemogràfica de l'Ajuntament de Barcelona xifrava el parc de lloguer d'habitatges a la ciutat de Barcelona en 265.444 habitatges. l'any 2017.

Les habitacions de lloguer turístic representen el 9% de les places turístiques a la ciutat l'any 2018

En termes de places turístiques a la ciutat de Barcelona, els hotels representaven l'any 2018 el 43% de les places totals, i els HUT representaven el 35% de les places totals a la ciutat, erigint-se com les dues principals tipologies d'allotjament turístic a la ciutat de

Barcelona (pràcticament un 80% de les places turístiques a la ciutat).

El percentatge del 9% de les habitacions amb vocació turística a la ciutat se situa per sobre dels albergs (6%), dels hotels apartaments (4%), dels hostals i pensions (1%) i dels apartaments turístics (0,5%).

Si a aquest percentatge de les places d'habitacions amb vocació turística li sumem el percentatge de places que representen els HUT a la ciutat l'any 2018, s'obté com a resultat que el 44% de les places turístiques a la ciutat de Barcelona s'ofereixen a través de les plataformes digitals.

Destacar que el 55% de les places d'habitacions de lloguer turístic es concentraven, l'any 2018, al districte de l'Eixample (amb una mitjana de 4.694 places mensuals) i Ciutat Vella (amb una mitjana de 3.919 places mensuals).

Els amfitrions d'habitacions de lloguer turístic identificats gestionen, majoritàriament, una habitació

L'any 2018 a la ciutat de Barcelona es comptabilitzen un total de 11.003 noms distints d'amfitrions. Aquests van gestionar una mitjana de 1,51 habitacions. Cal ressaltar que un 72% d'aquests amfitrions identificats van gestionar una habitació. Els amfitrions que gestionaren dues habitacions van representar el 18% del total d'amfitrions detectats; els amfitrions que gestionaren tres habitacions van representar el 6% del total d'amfitrions (660 amfitrions), i 550 amfitrions van gestionar quatre o més habitacions (aquests van representar el 5% del total d'amfitrions de l'any 2018).

Ciutat Vella lidera el diferencial d'ingrés brut, i aquest ingrés no és homogeni a la ciutat

L'any 2018, en un escenari d'ocupació baix de les habitacions de lloguer turístic igual al 60% d'ocupació, els ingressos bruts anuals de lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU varen superar en un 14% als ingressos bruts anuals derivats del

lloguer d'habitacions amb vocació turística a la ciutat de Barcelona (11.155 €/any i 9.800 €/any, respectivament).

Per districtes, cal destacar el comportament de Ciutat Vella on, en un escenari d'ocupació del 60%, els ingressos bruts anuals obtinguts del lloguer d'una habitació amb vocació turística superava en un 11% als ingressos bruts anuals del lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU (11.964 €/any i 10.968 €/any, respectivament). És a dir, l'any 2018 al districte de Ciutat Vella el lloguer d'una habitació amb vocació de servei turístic permetia finançar el preu del lloguer de l'habitatge.

En un escenari d'ocupació alta (en el present treball estimat en un 84%), els resultats obtinguts a Ciutat Vella anteriorment ja es traslladen a la resta de districtes de la ciutat, excepte al districte de Sarrià Sant Gervasi i al districte de Les Corts. En un escenari d'ocupació alta (84%) els ingressos obtinguts del lloguer d'una habitació amb vocació turística al districte de Ciutat Vella podien arribar a ser un 40% superiors als ingressos bruts obtinguts del lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU al mateix districte (15.370 €/any i 10.968 €/any, respectivament), i en la resta de districtes entre un 12% i un 29% superiors (Eixample i Sants Montjuïc, respectivament).

El 1r trimestre 2021 es percep una reducció del volum de mercat d'habitacions de lloguer turístic

Al primer trimestre de l'any 2021 la mitjana mensual d'habitacions en oferta ha estat de 4.412 habitacions mensuals, un 35% menys que la mitjana de 6.705 habitacions mensuals en oferta del primer trimestre de l'any 2018.

El districte de l'Eixample i de Les Corts han estat els districtes que més han reduït aquesta oferta mitjana mensual d'habitacions respecte el primer trimestre de l'any 2018. En el cas de l'Eixample, la reducció ha estat d'un 40%, passant d'una mitjana mensual de 2.098 habitacions el primer trimestre de l'any 2018, a una mitjana de 1.253 habitacions mensuals el primer trimestre de

2021. En el cas de Les Corts la reducció ha estat de fins al 47% tot i que el volum d'oferta de més ha estat sempre més reduït que en el districte de l'Eixample (d'una oferta de 163 habitacions mensuals de mitjana el primer trimestre de 2018 es passa a una oferta mitjana de 87 habitacions mensuals el primer trimestre de 2021).

El volum d'amfitrions el 1r trimestre 2021 també es redueix respecte el primer trimestre de 2018

El primer trimestre de l'any 2021 a la ciutat de Barcelona s'han identificat un total de 4.197 amfitrions distints que han gestionat un total acumulat de 5.844 habitacions (1,39 habitacions per amfitrió). El volum d'amfitrions aquest primer trimestre de 2021 s'ha reduït en un 33% respecte el primer trimestre de 2018 (d'una xifra de 6.310 amfitrions el primer trimestre de 2018 s'assoleix una xifra de 4.197 amfitrions el primer trimestre de 2021).

La renda de lloguer d'habitacions de llarga estada, per sota de la renda de lloguer d'habitacions turístiques el 1r trimestre de 2021

L'explotació del portal digital Idealista mostra avui, per a la ciutat de Barcelona, una renda de lloguer en oferta mig de 461 €/mes per habitacions per estades de un mes o majors. Aquesta renda mitjana a la ciutat es distribueix entre un mínim de 351 €/mes al districte de Nou Barris i un màxim de 534 €/mes al districte de l'Eixample, segons les dades publicades en aquest portal.

Aquestes rendes mensuals d'habitacions se situen, aquest primer trimestre de 2021 i en tots els districtes, per sota dels ingressos bruts obtinguts per les habitacions de lloguer turístic (en termes mitjos, a la ciutat de Barcelona aquests ingressos s'han situat entre els 665 €/mes i els 793 €/mes, en funció de l'escenari d'ocupació considerat).

En el primer trimestre de 2021 Ciutat Vella continua liderant el diferencial d'ingrés brut

El primer trimestre de 2021 els ingressos bruts trimestrals de lloguer d'un habitatge subjecte a la LAU han superat a la ciutat de Barcelona entre un mínim del 14% i un màxim del 35% als ingressos bruts trimestrals de les habitacions de lloguer turístic, en funció dels distints escenaris d'ocupació considerats.

En concret, el primer trimestre de 2021 a la ciutat de Barcelona els ingressos bruts obtinguts per un habitatge de lloguer han estat de mitjana equivalents a 2.715 €/trimestre. En canvi, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de lloguer turístic s'han situat en un mínim de 1.996 €/trimestre i un màxim de 2.380 €/trimestre.

En aquests diferencials d'ingrés bruts durant el primer trimestre de 2021 cal citar Ciutat Vella com l'únic districte que, en un escenari d'ocupació màxima, els ingressos bruts obtinguts del lloguer d'una habitació de temporada amb vocació de servei turístic han pogut permetre finançar el preu de lloguer de l'habitatge. En aquest primer trimestre de 2021 aquest comportament que es percep al districte de Ciutat Vella no es reproduïx a la resta de districtes de la ciutat.

El treball que ha permès avançar les anteriors conclusions, ha partit de l'explotació dels anuncis recollits a la plataforma digital Airbnb a través de la teranyina web de l'Ajuntament de Barcelona. És doncs una informació de l'oferta de mercat que no té per que encaixar o coincidir amb cap figura legal vigent a casa nostra. És més, inclús poden haver-hi ofertes que siguin alegalos o il·legals com és el cas avui de les llars compartides a la ciutat de Barcelona.

El lloguer d'habitacions amb destí turístic i el seu possible impacte en els preus de mercat de l'habitatge.

El lloguer d'habitacions amb destí turístic a través de la tipologia d'allotjament habitatge compartit suposa un ingrés addicional per al seu titular que,

d'una banda s'estima pot representar en 1,4 i 1,7 vegades els ingressos bruts derivats de les habitacions de llarga estada el primer trimestre de 2021 (1.383 € una habitació de llarga estada, vers un mínim de 1.996 i un màxim de 2.380 € una habitació amb destí turístic de curta estada).

Aquest ingrés addicional tan pot ser un ingrés addicional per al propietari de l'habitatge com per a l'arrendatari (en funció de qui sigui el titular). Avui, desconeixem si l'amfitrió d'una habitació en oferta de lloguer turístic és propietari o arrendatari de l'habitatge.

En el supòsit que el titular sigui el propietari, el valor de mercat d'un habitatge situat en un entorn de la ciutat amb forta demanda turística podria sobrevalorar-se en proporció al retorn addicional que pot generar la demanda turística de curta estada. De la mateixa manera, la hipòtesi de que el comprador hagi d'encaixar amb el perfil d'una persona resident que compra un habitatge amb més habitacions de les que necessita, amb la intenció de cedir-les a demanda forana de curta estada, resta volum de demanda potencial.

En el supòsit que el titular sigui arrendatari i es tracti d'un habitatge situat en un entorn amb forta demanda turística, l'ingrés complementari

obtingut pot deixar de ser un ingrés ocasional i passar a constituir part de la capacitat de pagament de l'arrendatari, amb el que el preu del lloguer pot tendir a absorbir l'ingrés complementari generat per l'habitació de lloguer amb vocació turística.

També en aquest cas però, l'arrendador hauria de focalitzar la recerca d'arrendataris amb una composició de la llar que no requereix el programa de superfícies de l'habitatge, cosa que significa reduir la demanda potencial i augmentar terminis de comercialització. Aquesta discriminació per part de l'arrendador també pot reduir la disponibilitat d'oferta d'habitatge de lloguer a determinats segments de demanda.

El treball en cap moment ha tractat de filtrar els encaixos de l'oferta amb els marcs jurídics vigents. Per aquesta raó tractem tota l'oferta des dels paràmetres de mercat per tal d'estimar volums de mercat, presència territorial, estacionalitat, rendes, ocupació, comparativa amb altres mercats i possibles impactes en altres mercats.

43729631F
MIGUEL
MORELL (R:
A58706045)

Firmado digitalmente por 43729631F MIGUEL MORELL (R: A58706045) Fecha: 2021.12.01 19:38:35 +01'00'

Miquel Morell, economista, Col·legiat núm. 9068

Desembre 2021

Agustí
Jover
Armengol

Firmado digitalmente por Agustí Jover Armengol Nombre de reconocimiento (DN): cn=Agustí Jover Armengol, o=Promo Assessors Consultors S.A., ou, email=ajover@promoacsa.es, c=ES Fecha: 2021.12.01 19:37:39 +01'00'

Agustí Jover, economista, col·legiat núm. 2613

ⁱ <http://www.ub.edu/mapaturismecat/ARTS/000.html>

ⁱⁱ <http://economia.gencat.cat/ca/ambits-actuacio/economia-catalana/trets/estructura-productiva/turisme/>

ⁱⁱⁱ https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=5614&ca_psel=5615

^{iv} <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11188755/04/21/El-PIB-catalan-volvera-al-nivel-preCovid-a-finales-de-2022-.html>

^v https://www.ara.cat/economia/pib-turistic-recuperar-70-nivell-prepandemia-l-estiu_1_4141453.html

^{vi} https://observatoritrebball.gencat.cat/web/content/02_-_ambits_tematicos/turisme/03_-_balancos_activitat/01_-_anual/arxiu/Balanc_turisme_anual-2019.pdf

^{vii} Les llars han d'exhibir en un lloc visible i fàcilment identificable per a les persones usuàries la comunicació del Número d'Inscripció en el Registre de Turisme de Catalunya (NIRTC) i la capacitat màxima d'usuaris admesos. També han d'indicar el NIRTC en la seva publicitat.

Les llars que encara no disposin del NIRTC, transitòriament, hauran de suplir-ne l'exhibició amb la comunicació del número provisional al qual es fa referència a l'article 121-1.2 del Decret 75/200, 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

^{viii} <https://ajuntament.barcelona.cat/barcelonaeconomia/ca/barcelona-economia>

^{ix} <https://www.idescat.cat/>

^x <https://www.idealista.com/ca/>

^{xi} Els anys 2019 i 2020 no han pogut incloure's en la present anàlisi tota vegada les dades disponibles en aquests anys són insuficients i/o presenten irregularitats i deficiències que no permeten consolidar-les de manera robusta des del punt de vista estadístic.

^{xii} Generalitat de Catalunya (2017), *Informe de la Comissió Interdepartamental de l'Economia Col·laborativa: Propostes per a*

un bon encaix de l'economia col·laborativa i de plataformes a Catalunya

^{xiii} Lessig, L. (2008). *REMIK. Making Art Commerce Thrive. Making Art Commerce Thrive in the Hybrid Economy*, Penguin Books, London.

^{xiv} Slee, T. (2016). *Lo tuyo es mío: contra la economía colaborativa*, Taurus.

^{xv} Garcia-López M.A. et al (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119.

^{xvi} La teranyina web de l'Ajuntament de Barcelona ha treballat al llarg dels anys amb dades publicades a diverses plataformes digitals (Airbnb, Booking, HomeAway, Tripadvisor, Niumba, Wimdu, etc.).

^{xvii} Font: Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona (juliol 2020), *Estructura i concentració de la propietat del parc de lloguer a Catalunya, 2020*. OHB-Lab.

^{xviii} En aquest punt cal posar de manifest que l'anàlisi de les bases de dades disponibles no permet identificar un mateix amfitrió que estigui donat d'alta a la plataforma amb noms distints.

^{xix} <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=anuals&n=10517&t=201800>

^{xx} Font: Barcelona Economia, a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat procedents de l'explotació de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.

^{xxi} <http://insideairbnb.com/>

^{xxii} Cal posar de manifest que l'Associació AmfiCat (Amfitrions de llars compartides de Catalunya) situa en 800 € els ingressos bruts generats per una llar compartida (<https://www.amficat.cat/wp-content/uploads/2021/04/Estudi-AmfiCat-sobre-perfil-de-socis-Abril-2021.pdf>).

^{xxiii} Font: Barcelona Economia, a partir de les dades de la Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat procedents de l'explotació de les fiances de lloguer dipositades a l'Incasòl.