

EVOLUCIÓ DE L'HABITATGE D'ÚS TURÍSTIC A LA CIUTAT DE TARRAGONA. PERÍODE 2017 - 2021



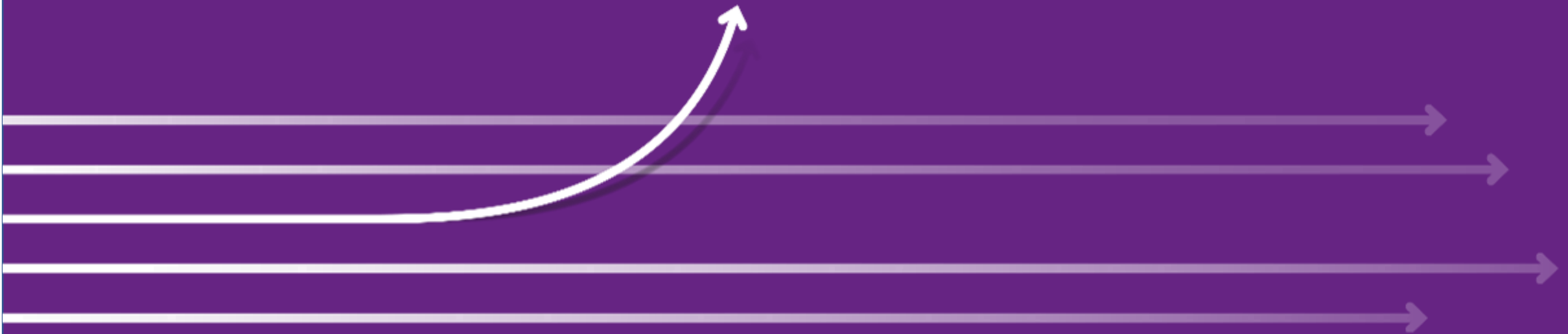
UNIVERSITAT
ROVIRA I VIRGILI

FUNDACIÓ URV
CENTRE DE FORMACIÓ PERMANENT

OBJECTIUS DE L'ESTUDI

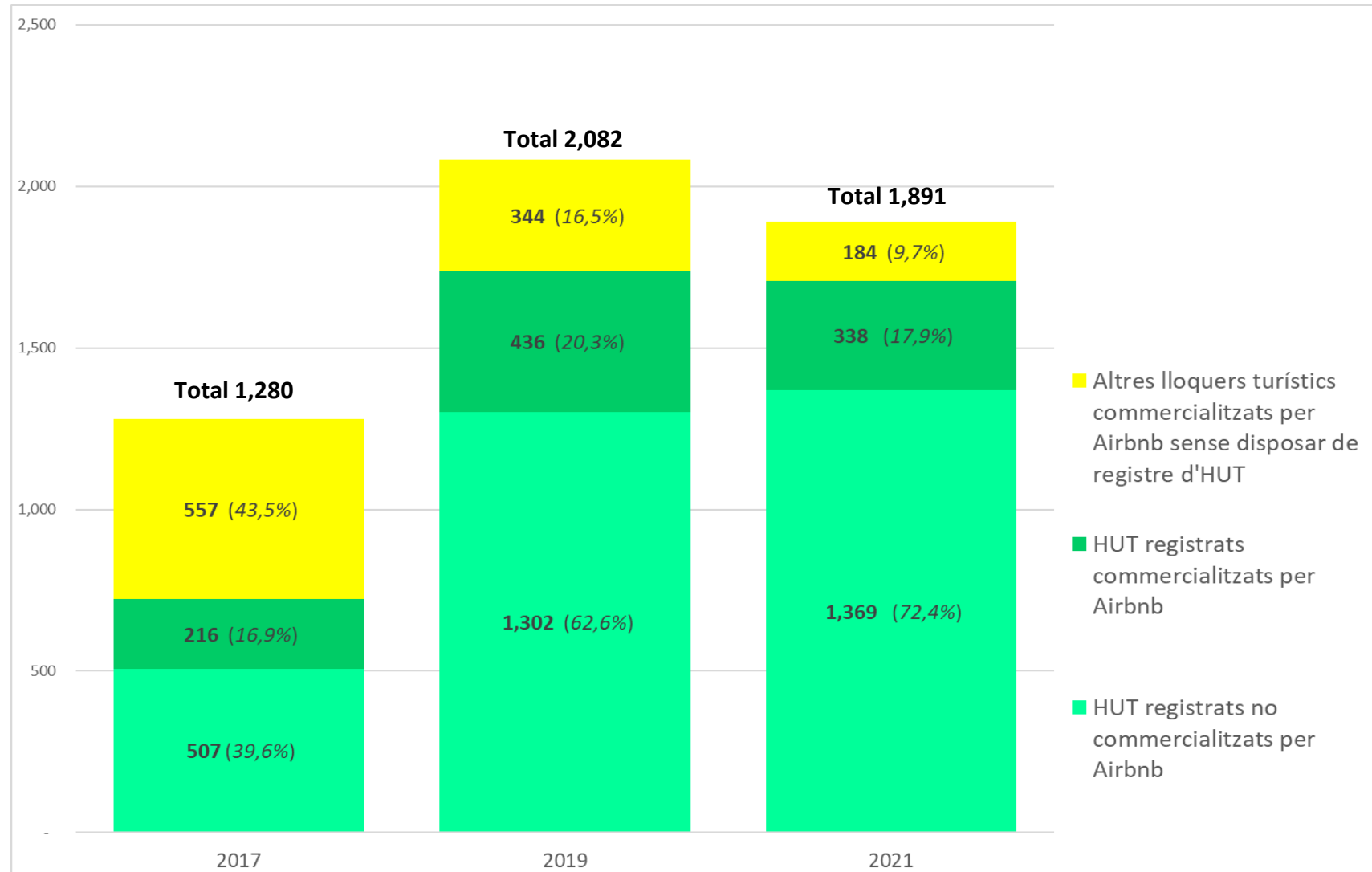
- Determinar la dimensió, concentració espacial, tipologies de l'oferta de lloguers turístics de curta duració (amb llicència d'HUT + sense llicència i no regulats).
- De tot això determinar-ne l'evolució 2017 (estudi precedent) – 2019 (apogeu del creixement pre-COVID) – 2021 (primers senyals de recuperació postpandèmica).
- Identificar problemàtiques (potencials o perspectives) relacionades amb aquestes tendències a l'espai urbà.
- Proposar una sèrie de casos espanyols (més o menys comparables amb Tarragona) on aquestes problemàtiques s'han adreçat amb polítiques i normatives, constatar quins efectes han tingut.
- Definir escenaris i proposar recomanacions per a eventuais polítiques de regulació dels lloguers turístics a Tarragona.

ANÀLISI DE DADES



EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• OFERTA ACTIVA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS. PERÍODE 2017 - 2021

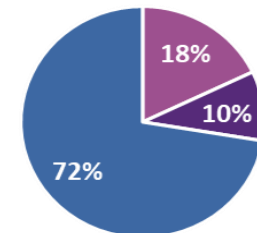
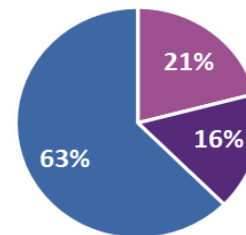
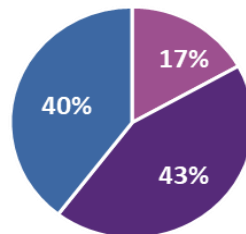


EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• OFERTA ACTIVA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS. PERÍODE 2017 - 2021

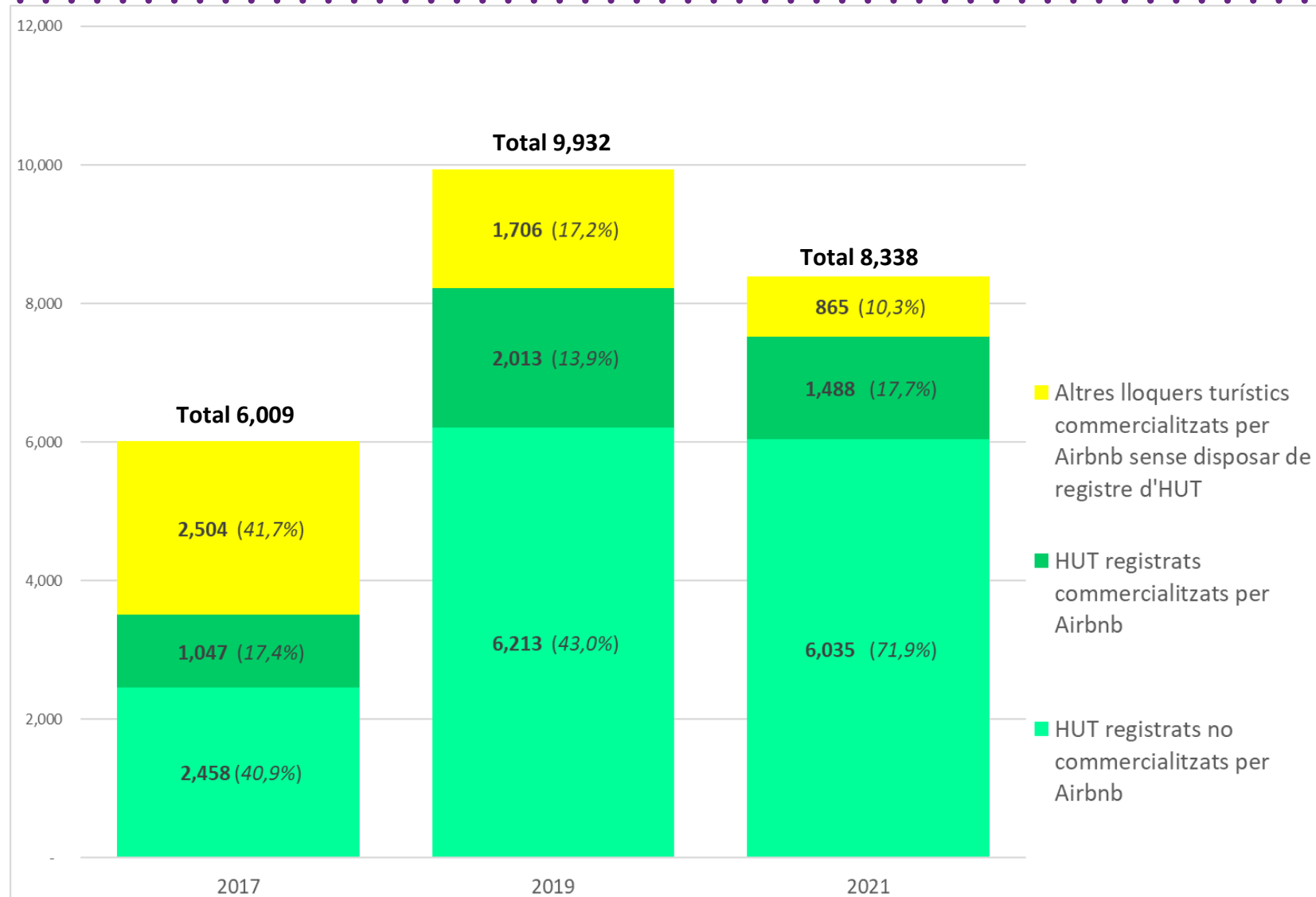
ZONA	2017				2019				2021			
	Airbnb amb llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL	Airbnb amb llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL	Airbnb amb llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL
01 - Part Alta	42	110	112	264	87	60	265	412	53	31	280	364
02 - Barris Marítims	16	42	45	103	26	14	185	225	15	7	181	203
03 - Miracle	13	36	42	91	28	24	85	137	18	12	96	126
04 - Nou Eixample	45	96	46	187	98	56	180	334	89	25	196	310
05 - Eixample Centre	37	111	124	272	79	80	360	519	62	25	364	451
06 - Riuclar i la Floresta	0	2	0	2	3	2	0	5	6	2	0	8
07 - Urbanitzacions de Llevant	52	138	130	320	90	90	194	374	74	65	217	356
08 - Torreforta i Campclar	0	4	1	5	5	3	2	10	4	5	1	10
09 - Bonavista	2	3	0	5	4	5	5	14	4	5	5	14
10 - Sant Pere i Sant Pau	9	14	4	27	16	10	19	45	11	6	20	37
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	0	1	3	4	0	0	7	7	2	1	9	12
TOTAL TARRAGONA	216	557	507	1.280	436	344	1.302	2.082	338	184	1.369	1.891

- Airbnb en llicència
- Airbnb sense llicència
- HUT no Airbnb



EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• ESTIMACIÓ DE L'OFERTA ACTIVA DE PLACES. PERÍODE 2017 - 2021



Es pot comparar amb:

- 2,300 pl. en hotel
- 8,340 pl. en càmping

(IDESCAT 2020)

EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• ESTIMACIÓ DE L'OFERTA ACTIVA DE PLACES. PERÍODE 2017 - 2021

ZONA	2017				2019				2021			
	Airbnb en llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL	Airbnb en llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL	Airbnb en llicència	Airbnb sense llicència	HUT registrats i no oferts a Airbnb	TOTAL
01 - Part Alta	216	442	543	1.201	412	242	1.265	1.919	238	113	1.234	1.585
02 - Barris Marítims	83	161	218	462	123	67	883	1.073	65	42	798	905
03 - Miracle	60	165	204	429	125	135	406	666	74	56	423	553
04 - Nou Eixample	227	423	223	873	457	263	859	1.579	376	110	864	1.350
05 - Eixample Centre	188	427	601	1.216	363	308	1.718	2.389	252	114	1.605	1.971
06 - Riuclar i la Floresta	0	12	0	12	20	8	0	28	41	8	0	49
07 - Urbanitzacions de Llevant	226	779	630	1.635	400	593	926	1.919	333	365	957	1.655
08 - Torreforta i Campclar	0	22	5	27	25	28	10	63	36	20	4	60
09 - Bonavista	7	12	0	19	17	9	24	50	21	9	22	52
10 - Sant Pere i Sant Pau	40	60	19	119	71	53	91	215	48	25	88	161
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	0	1	15	16	0	0	33	33	4	3	40	47
TOTAL TARRAGONA	1.047	2.504	2.458	6.009	2.013	1.706	6.213	9.932	1.488	865	6.035	8.388

S'ha estimat la capacitat dels HUT registrats i no oferts a Airbnb amb la mitjana calculada per cada un dels anys:

4,85 (2017)

4,77 (2019)

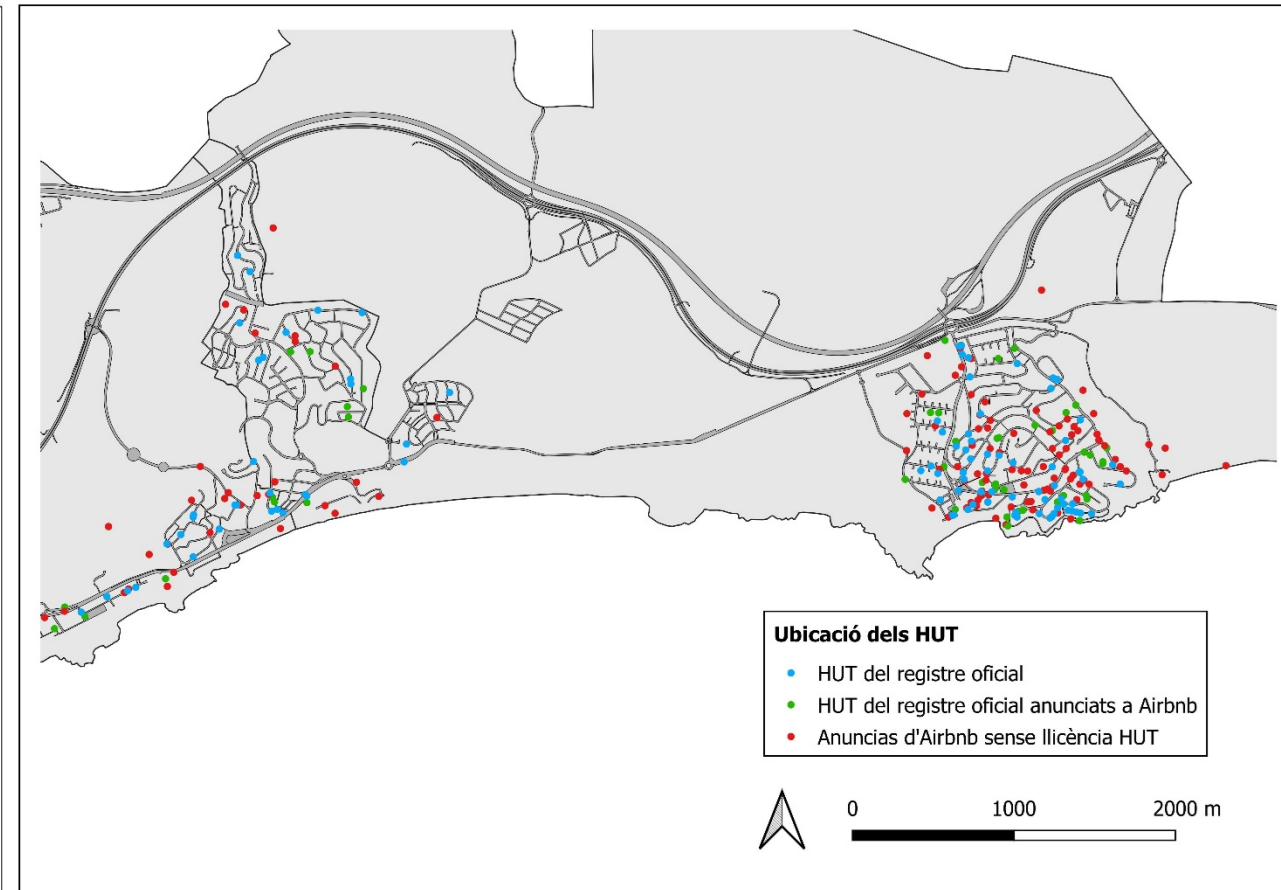
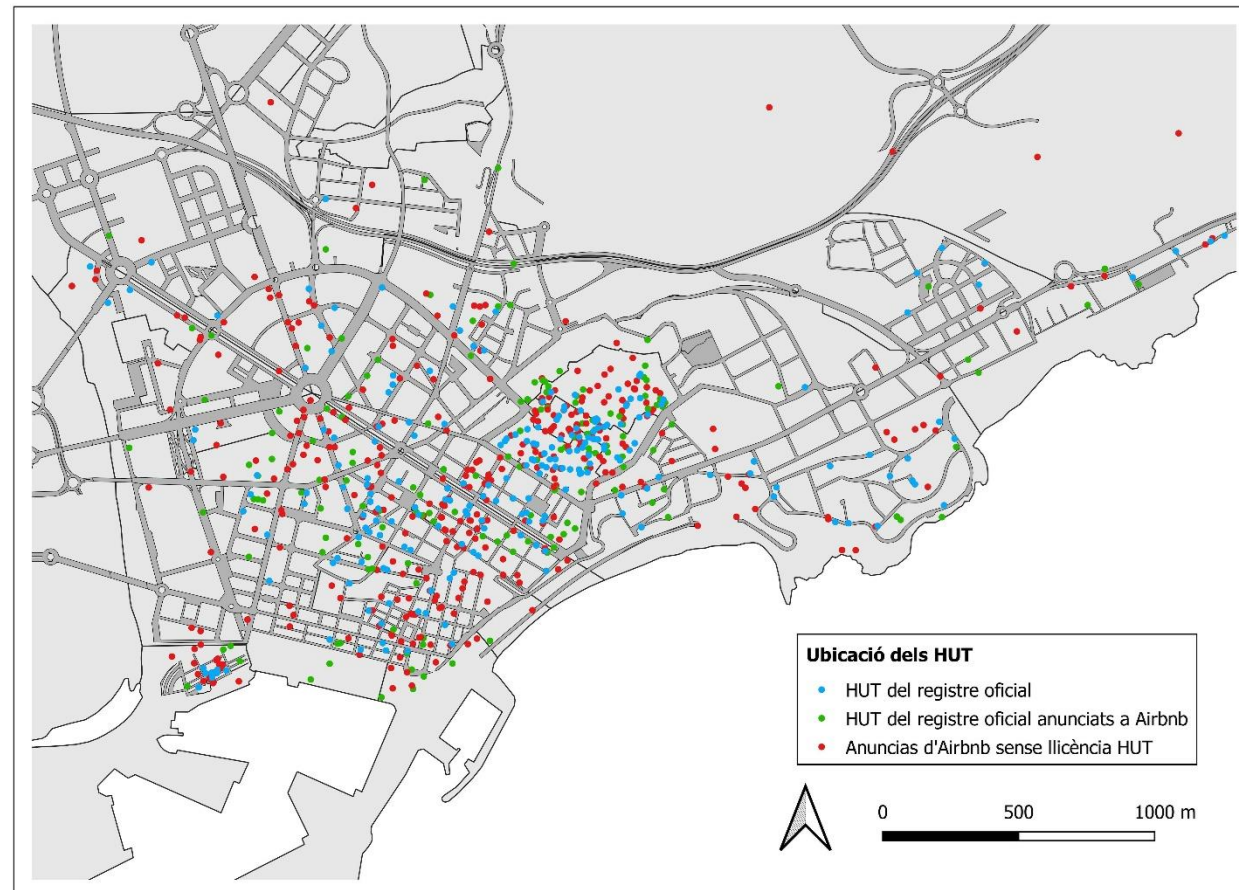
4,41 (2021)

EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- UBICACIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS: **JULIOL 2017**

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE

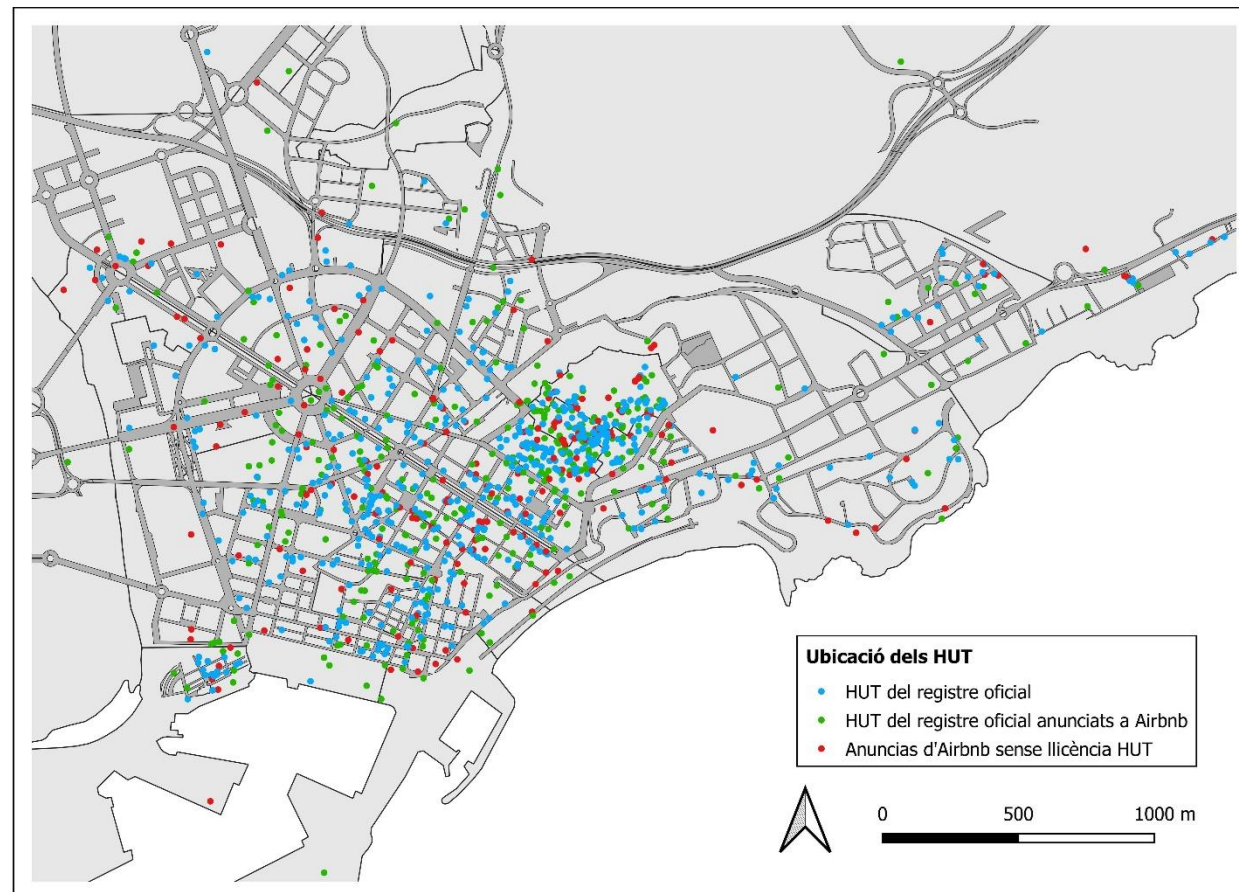
URBANITZACIONS DE LLEVANT



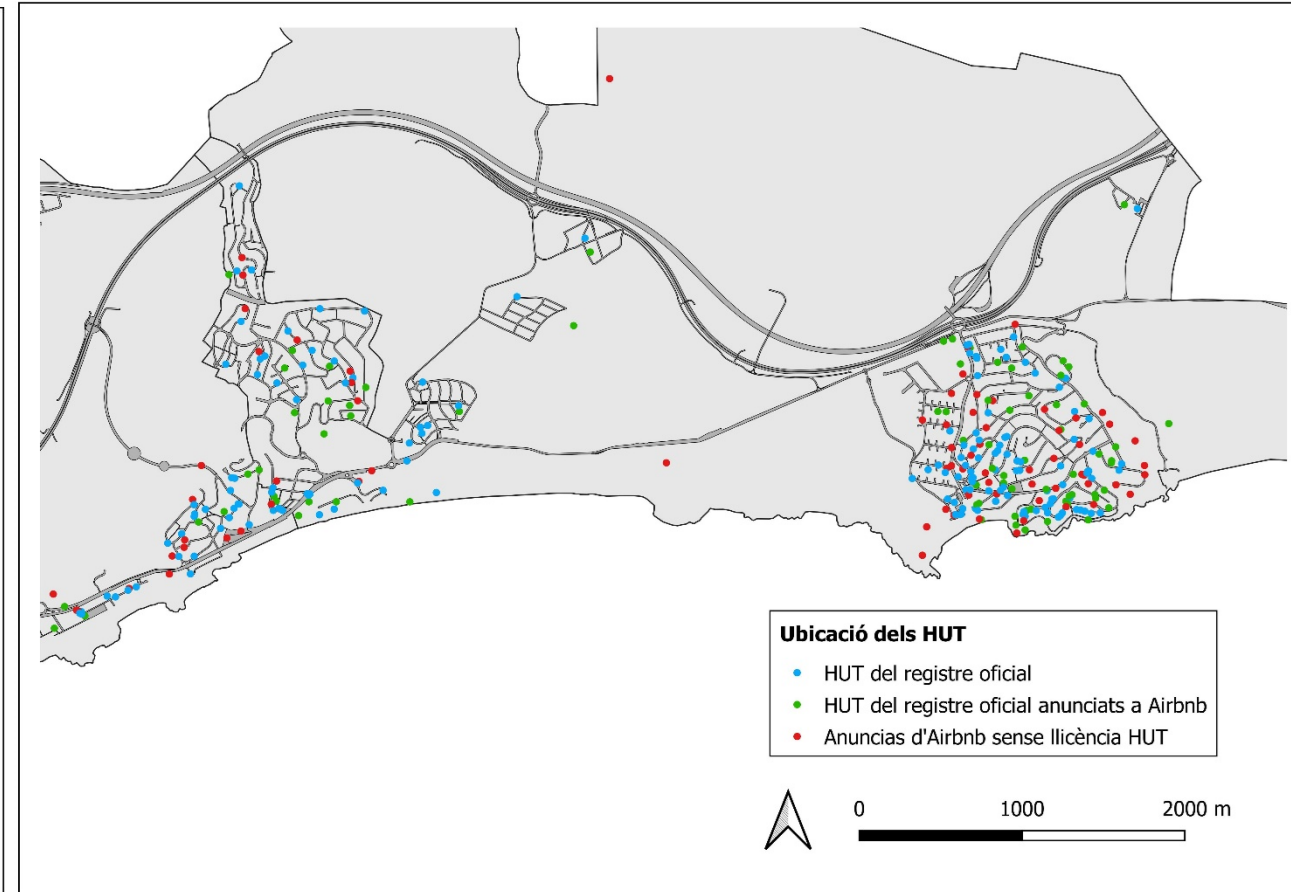
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- UBICACIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS : JULIOL 2019

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE



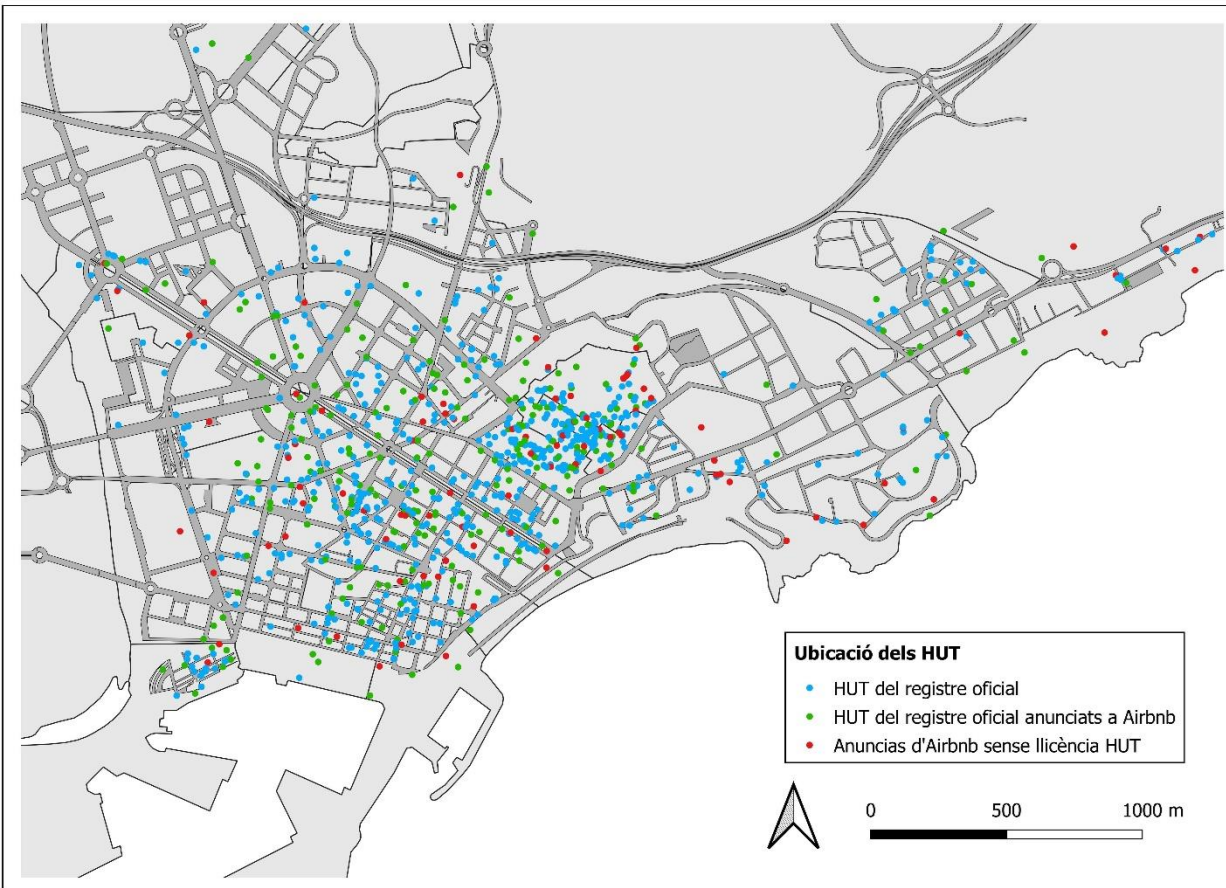
URBANITZACIONS DE LLEVANT



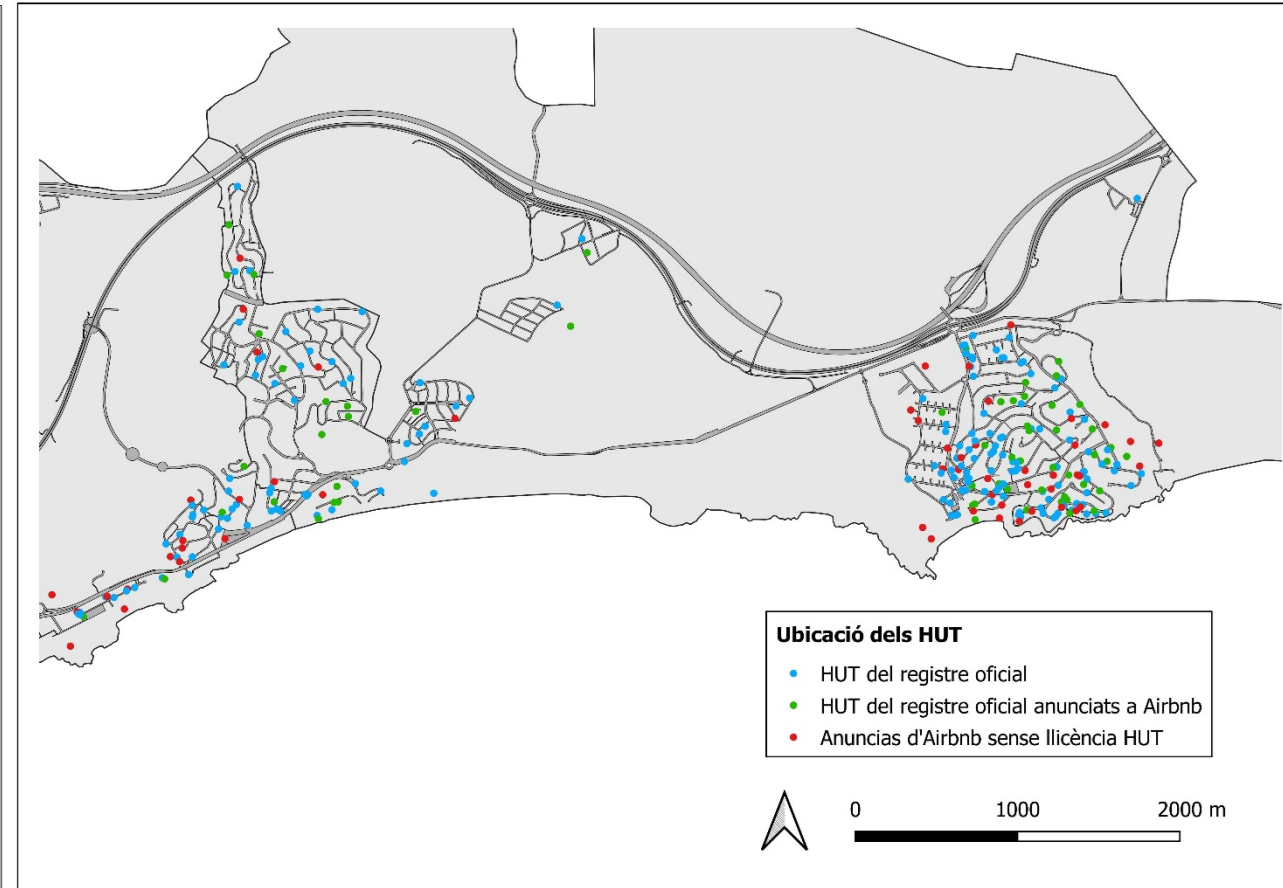
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- UBICACIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS : JULIOL 2021

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE



URBANITZACIONS DE LLEVANT



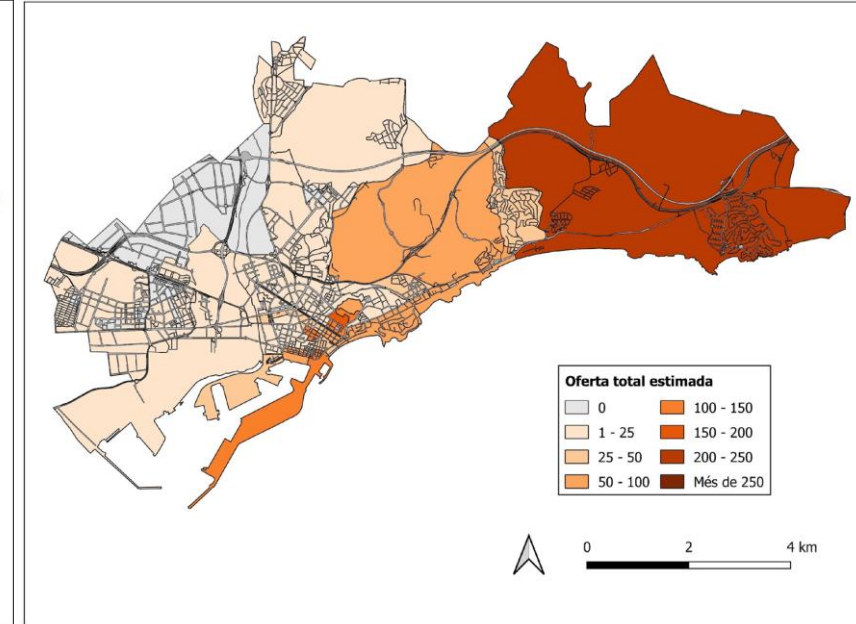
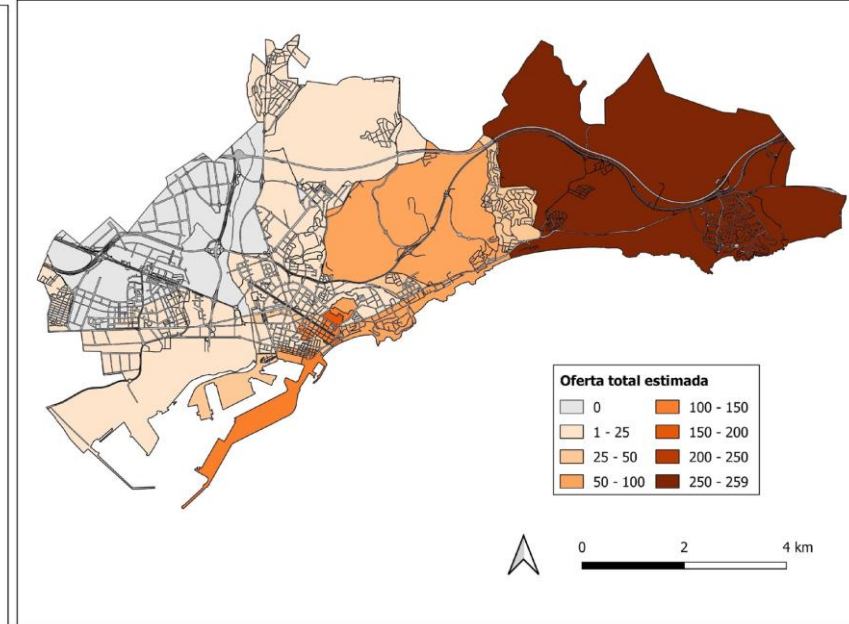
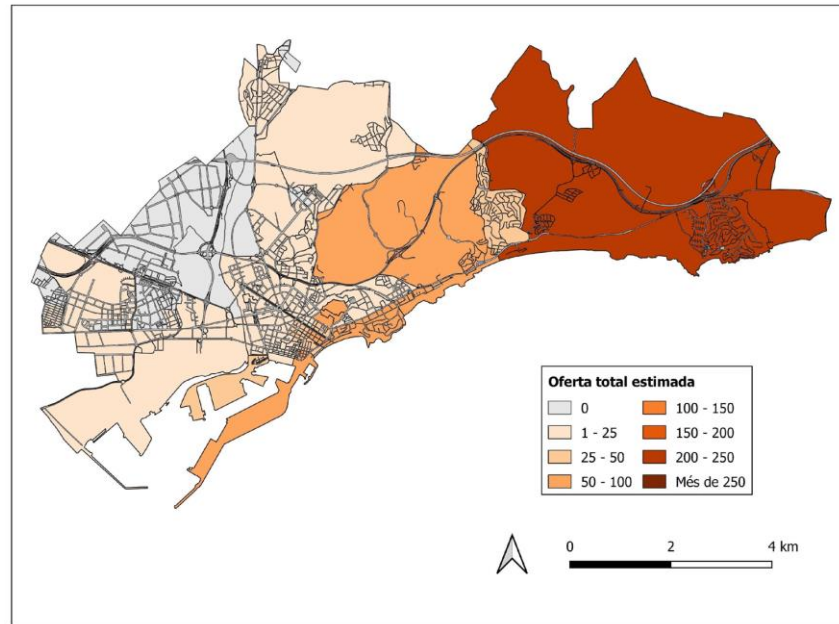
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• OFERTA TOTAL D'HABITATGES TURÍSTICS PER SECCIÓ CENSAL

2017

2019

2021



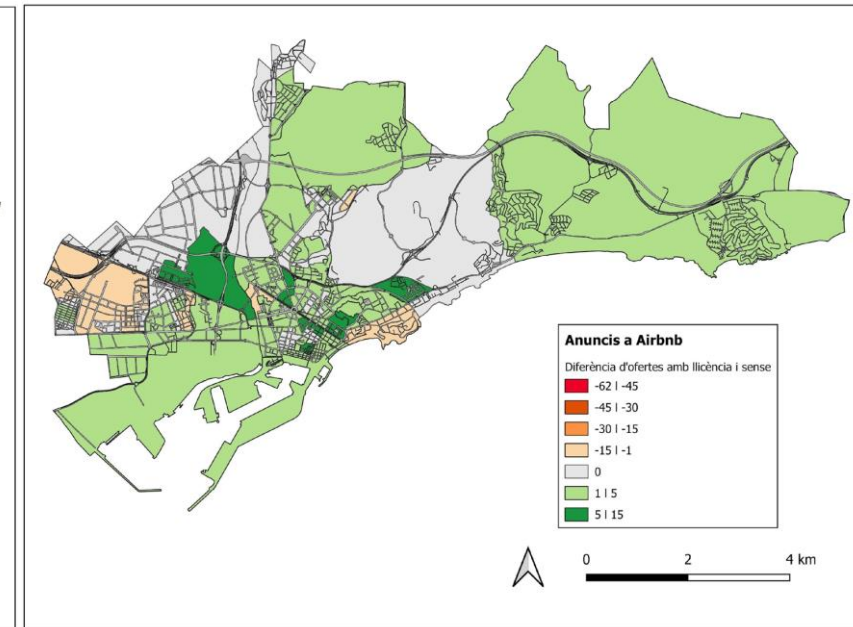
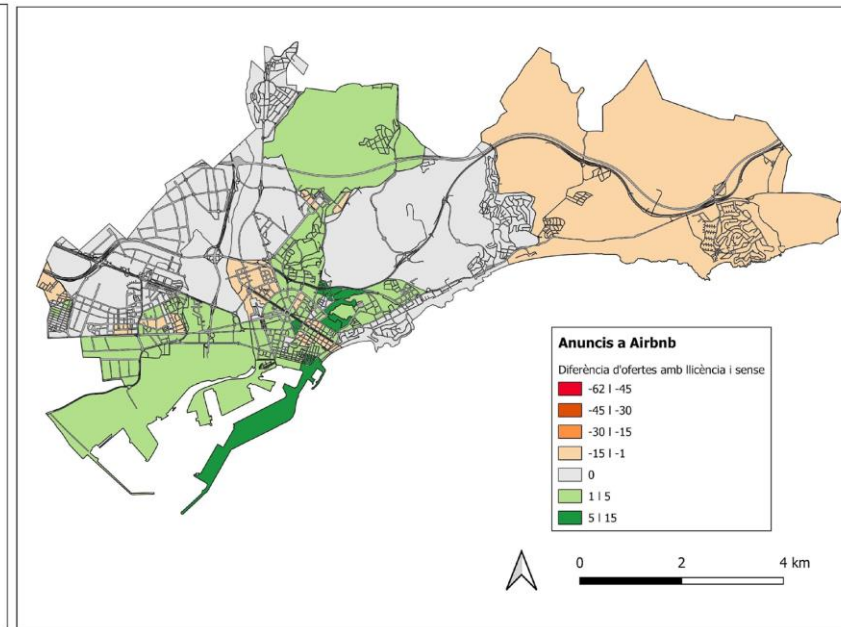
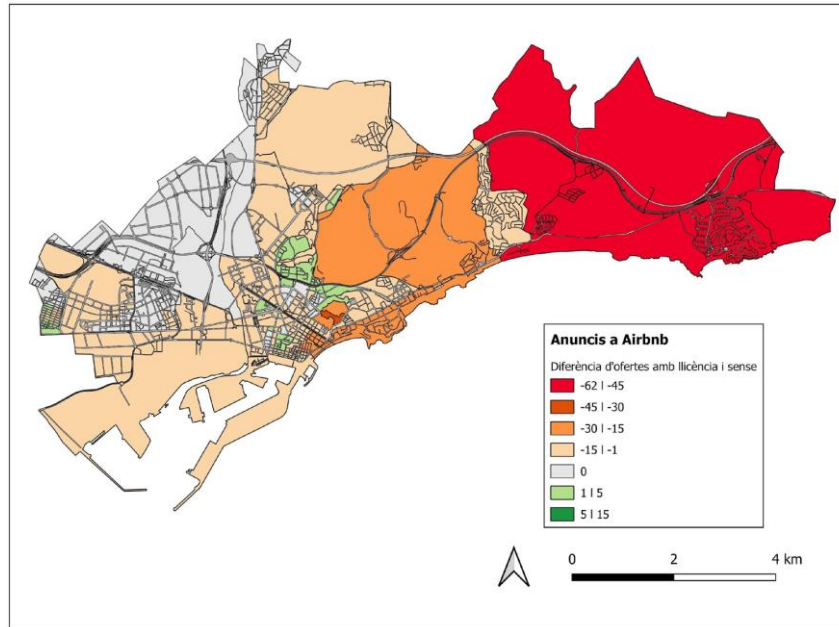
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- DIFERÈNCIA ENTRE ELS ANUNCIS A AIRBNB AMB LICÈNCIA I SENSE

2017

2019

2021

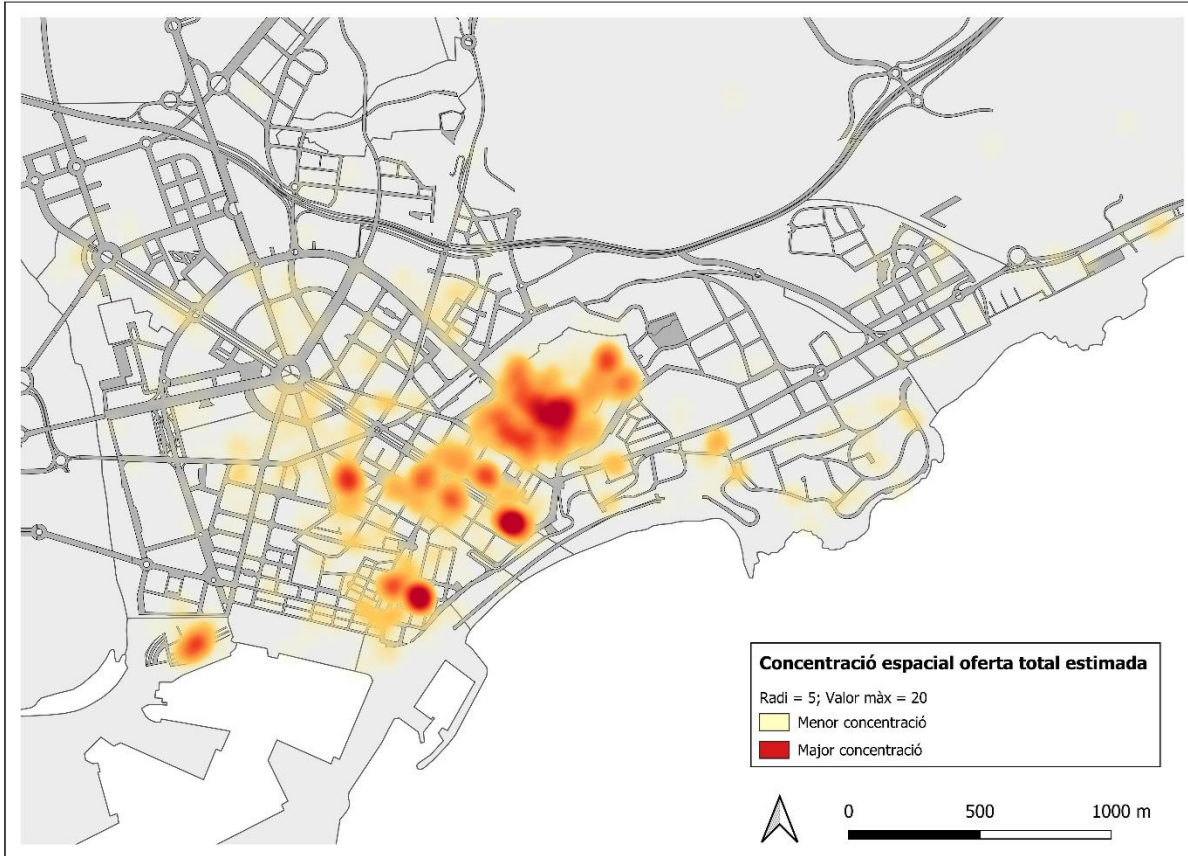


REGULARITZACIÓ DE L'OFERTA

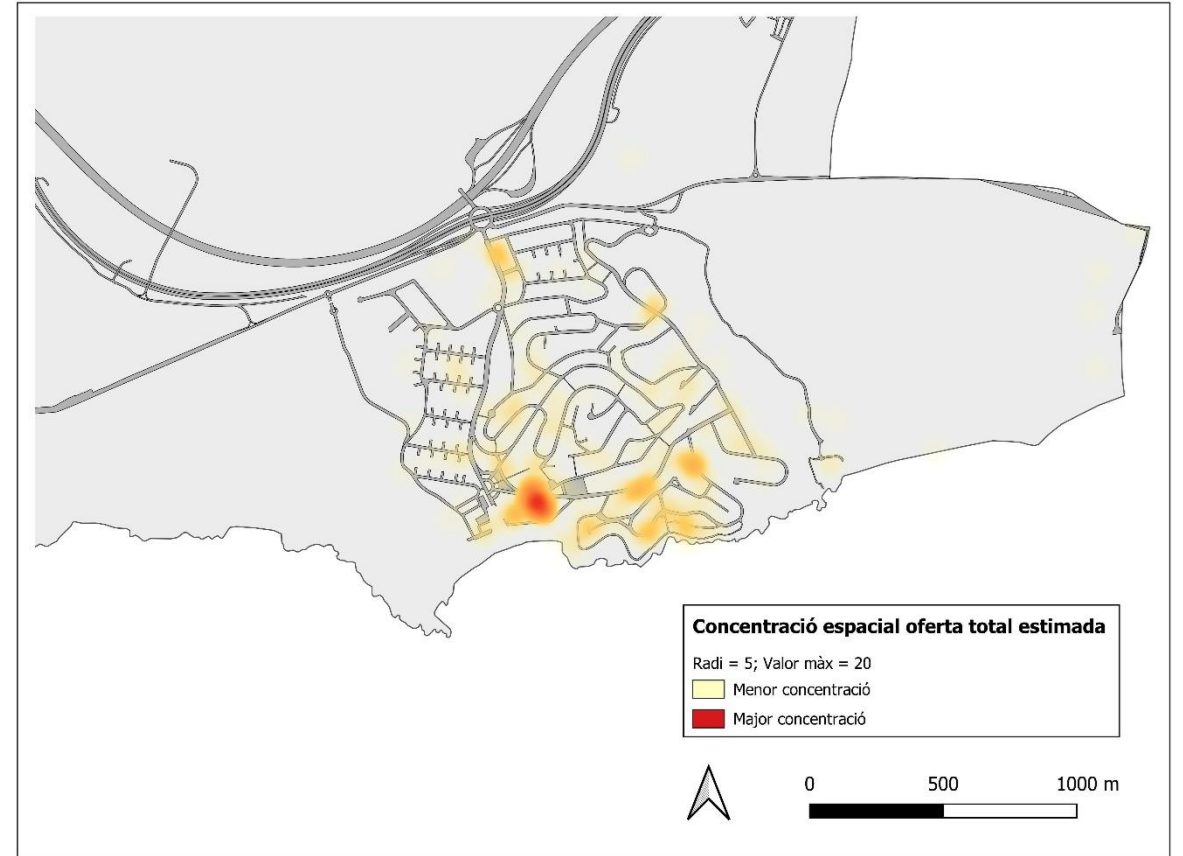
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- CONCENTRACIÓ ESPACIAL DE L'OFERTA TOTAL. **JULIOL 2017**

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE



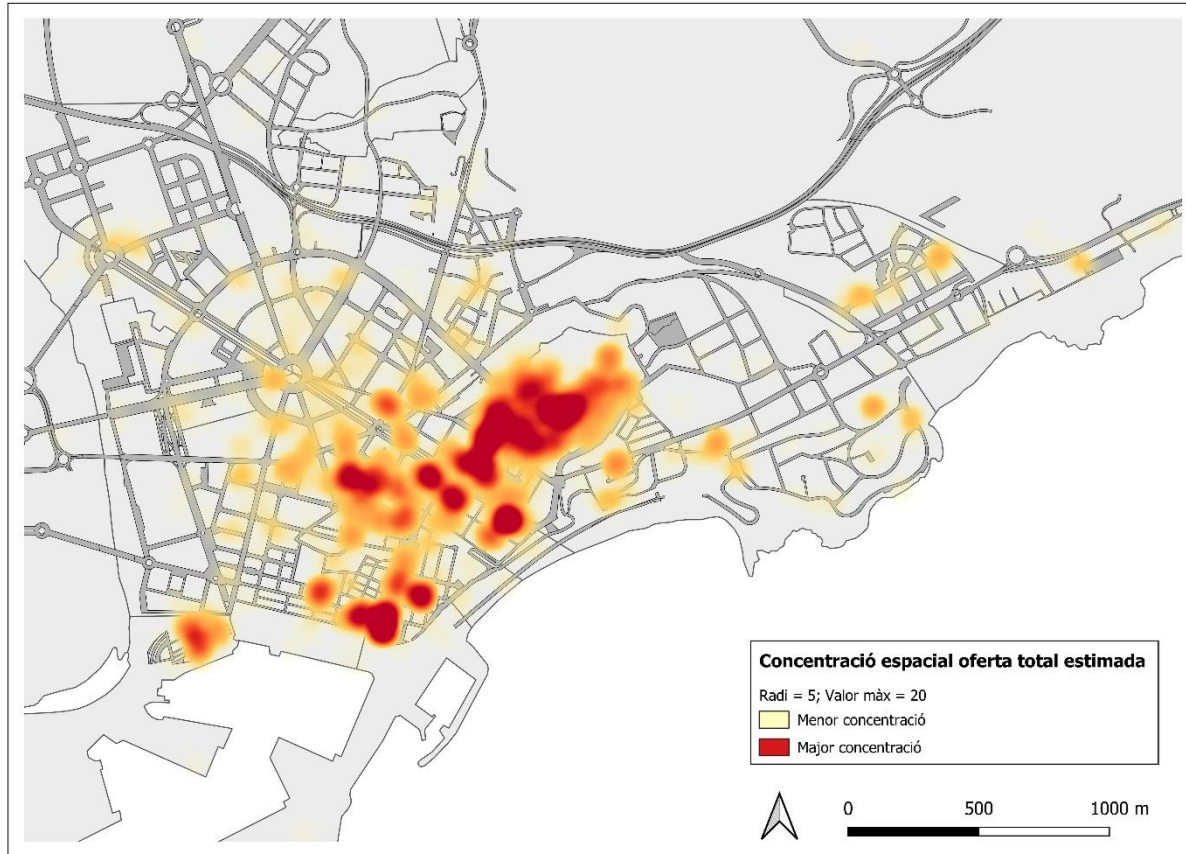
URBANITZACIONS DE LLEVANT



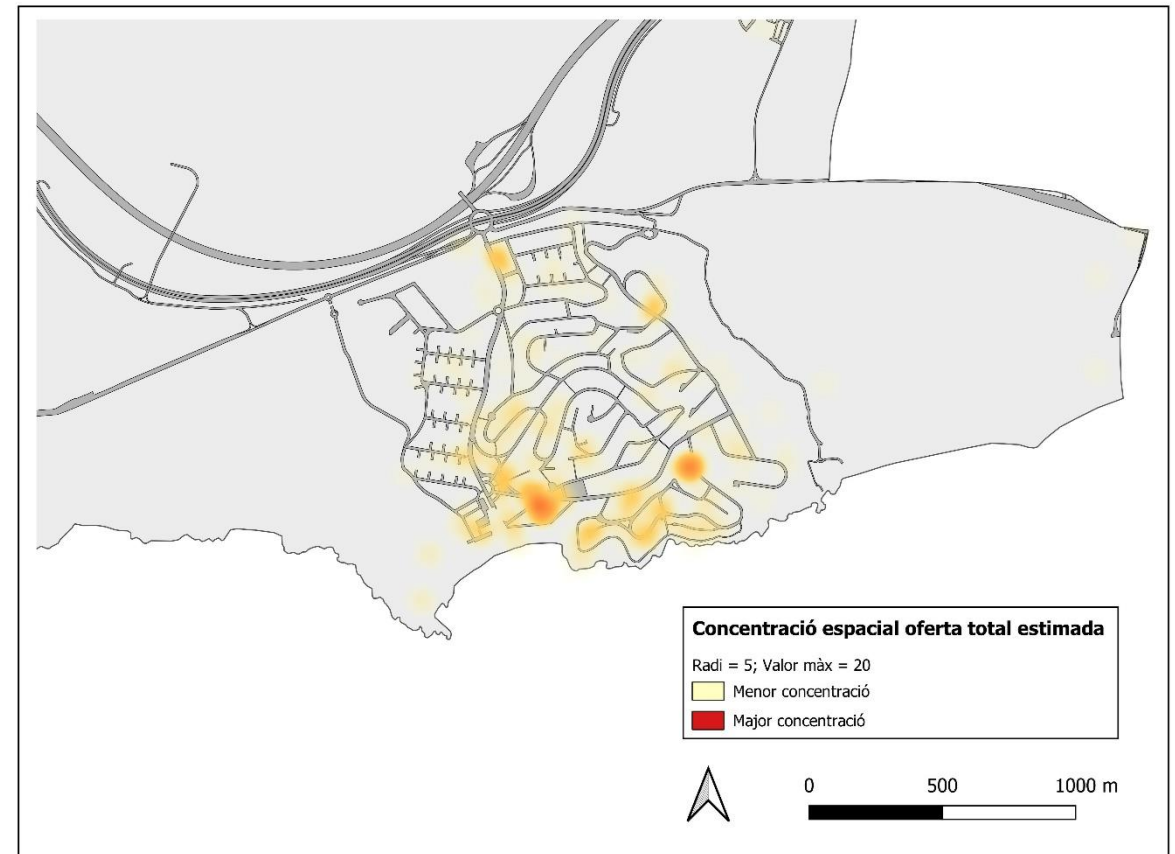
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- CONCENTRACIÓ ESPACIAL DE L'OFERTA TOTAL. **JULIOL 2019**

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE



URBANITZACIONS DE LLEVANT

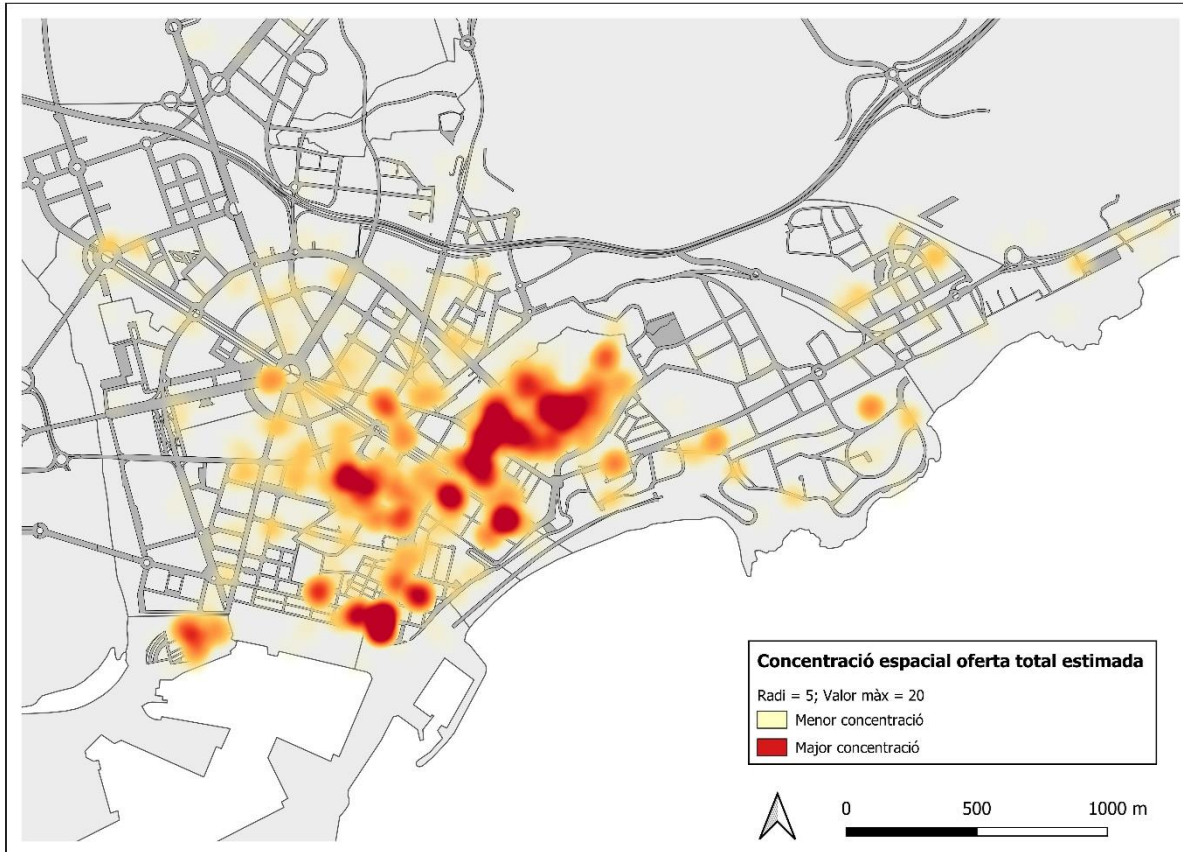


Augment de la concentració a la zona cèntrica de la ciutat.

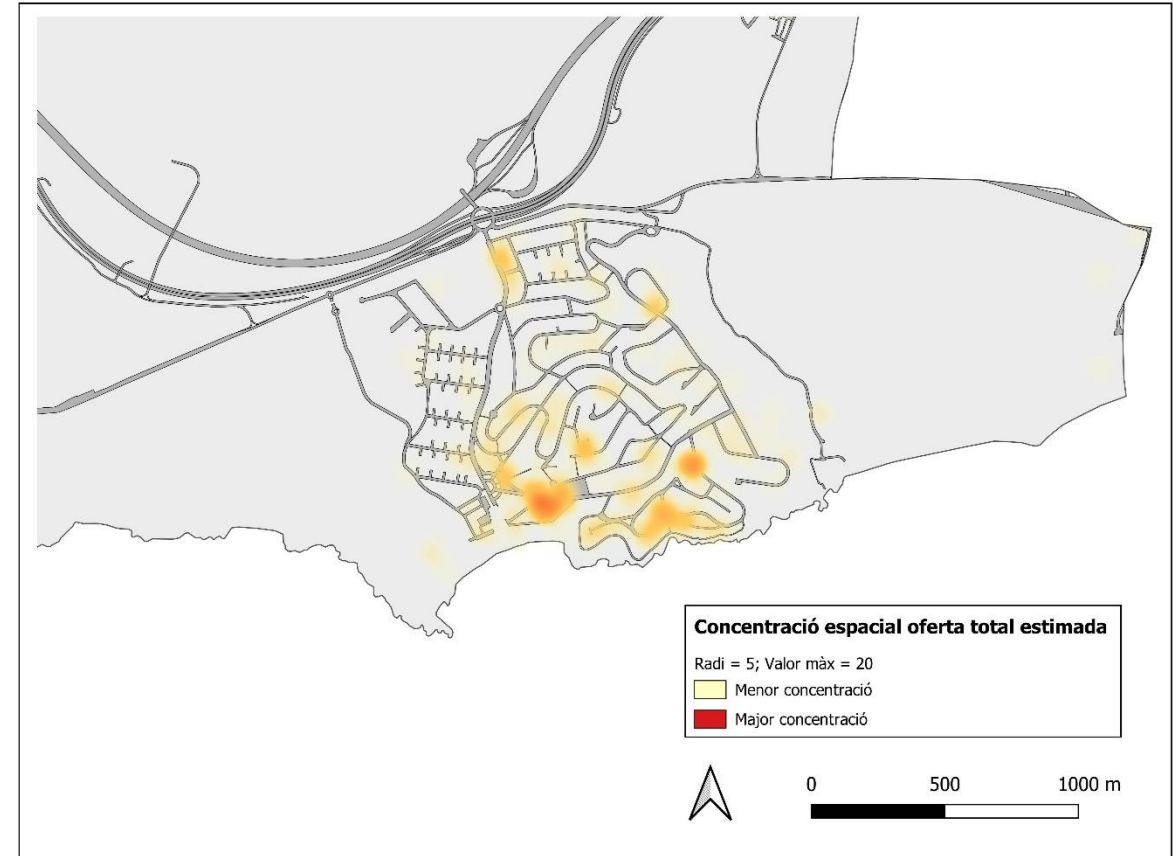
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- CONCENTRACIÓ ESPACIAL DE L'OFERTA TOTAL. **JULIOL 2021**

AMPLIACIÓ ZONA CENTRE



URBANITZACIONS DE LLEVANT



Augment de la concentració a la zona cèntrica de la ciutat.

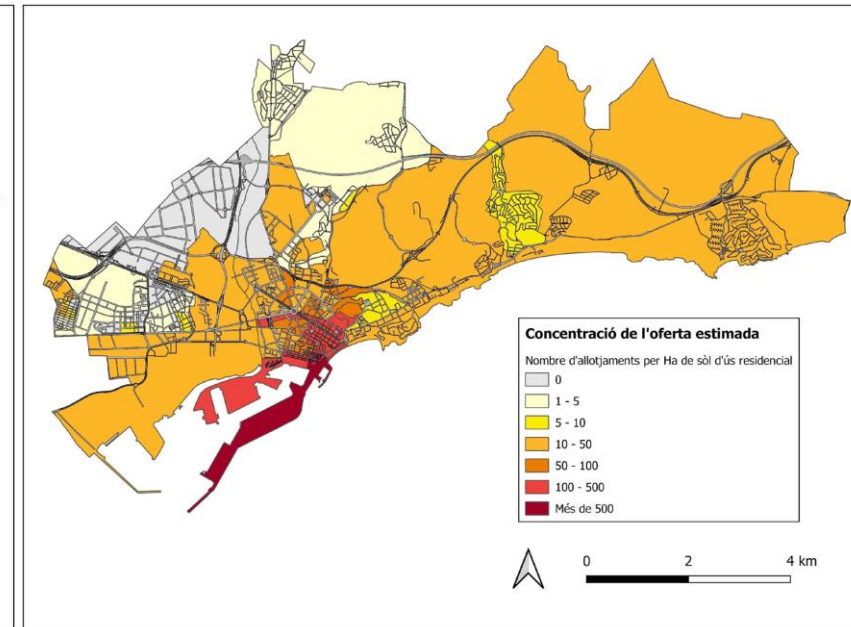
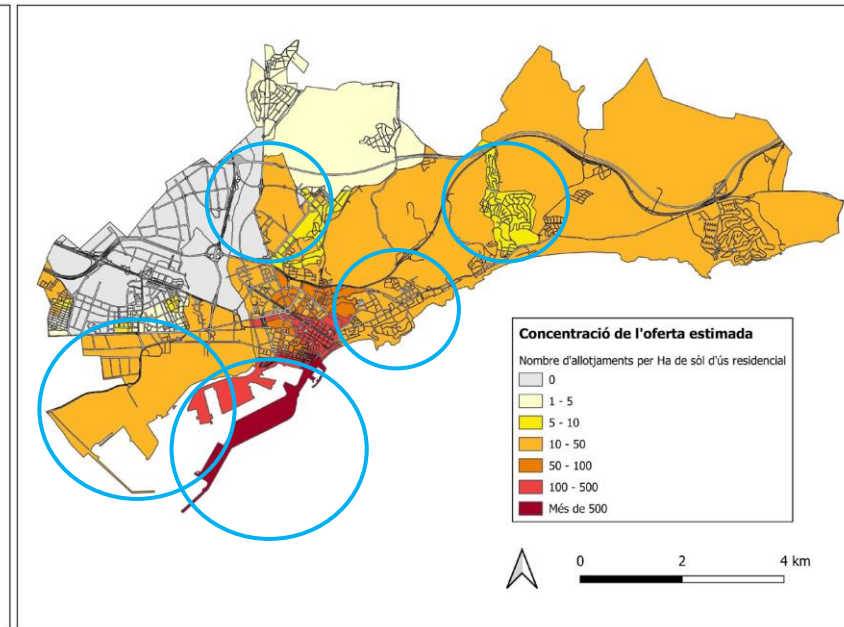
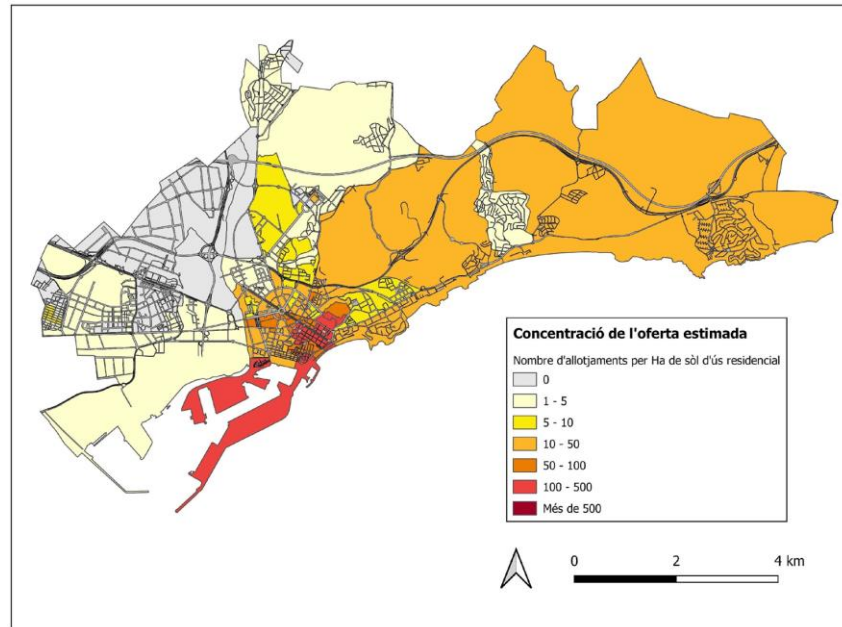
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- NOMBRE D'ALLOTJAMENTS PER HA DE SÒL D'ÚS RESIDENCIAL

2017

2019

2021



AUGMENT DE LA CONCENTRACIÓ DE L'OFERTA (per Ha de sòl d'ús residencial)

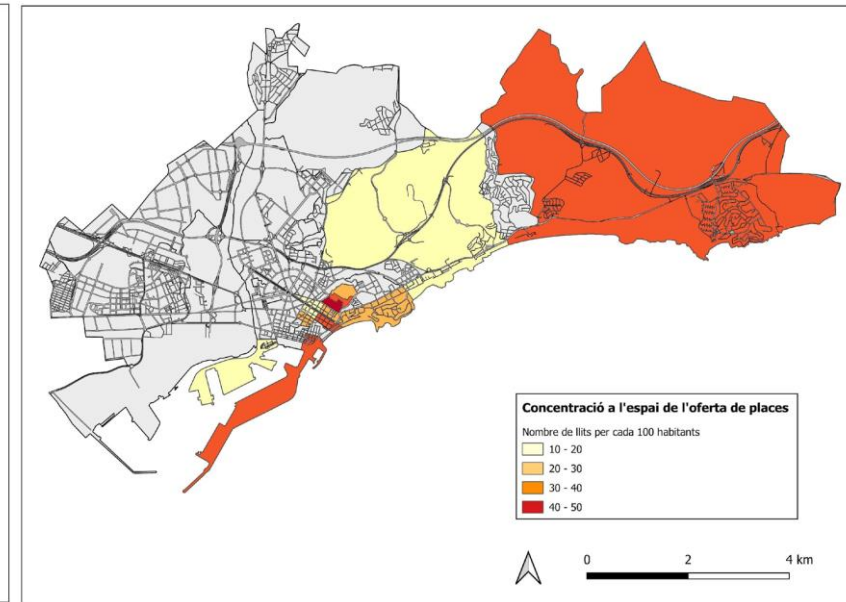
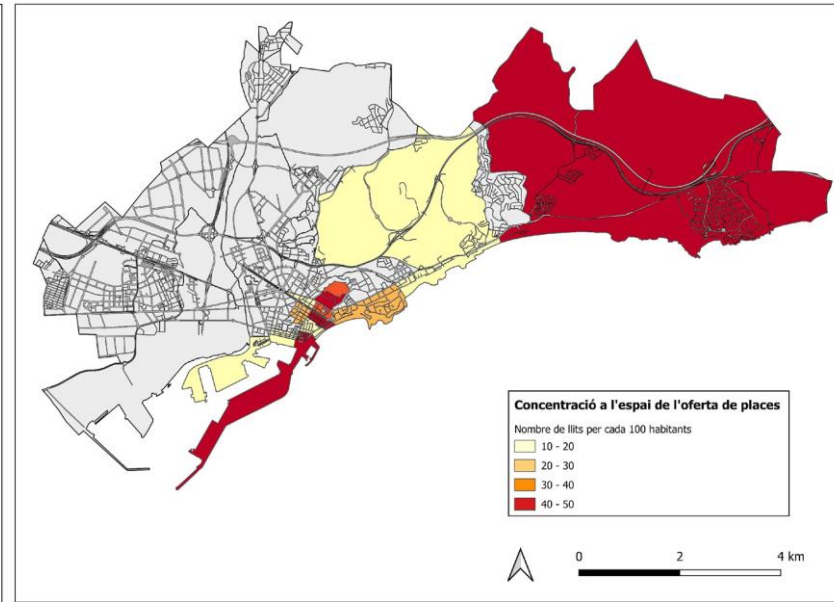
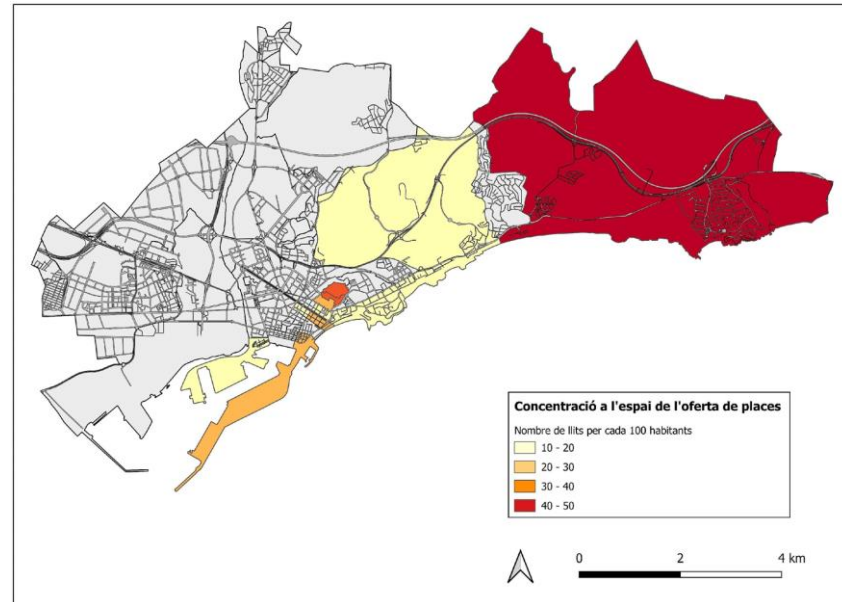
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• NOMBRE DE LLITS PER CADA 100 HABITANTS

2017

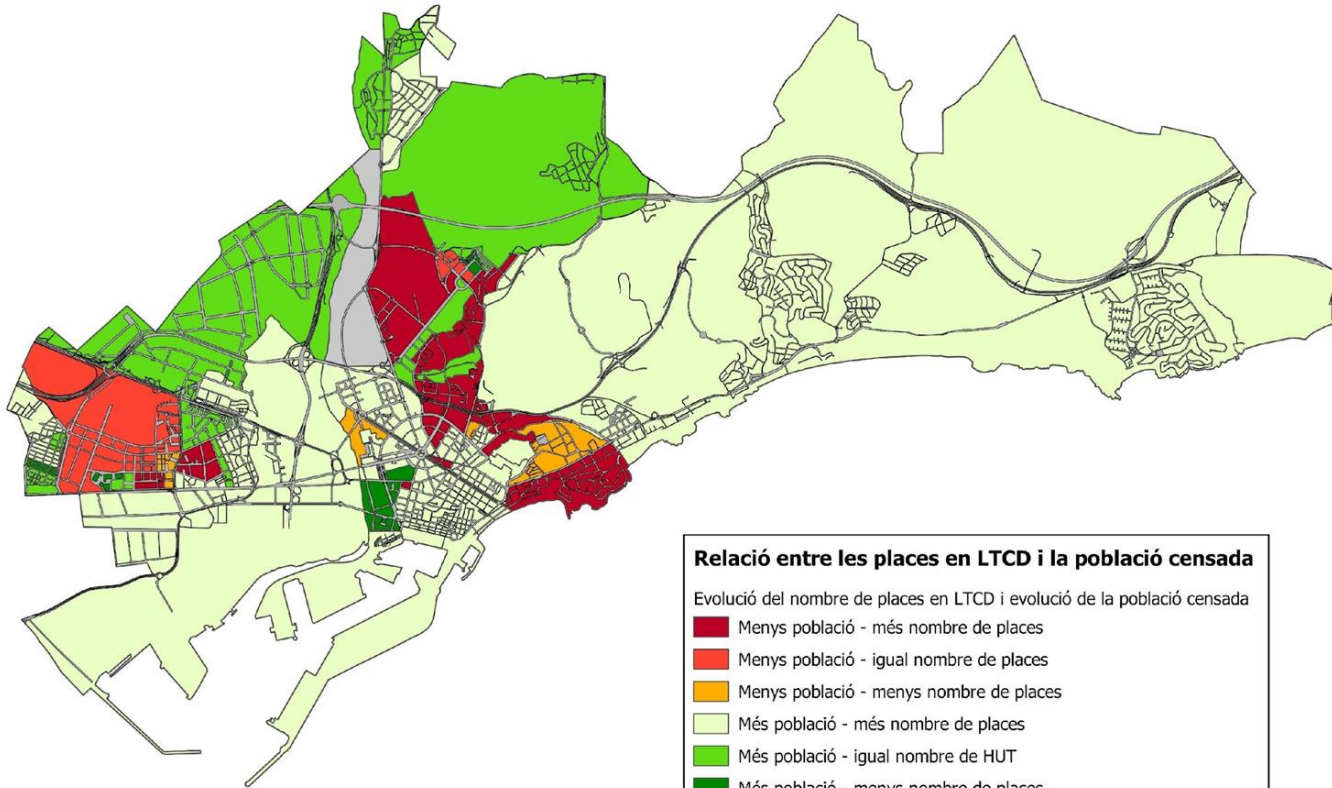
2019

2021



EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

• RELACIÓ ENTRE L'EVOLUCIÓ DE LES PLACES EN LTCD I LA POBLACIÓ CENSADA



ZONA	Diferència places/100 hab			Població		
	17 - 19	19 - 21	17 - 21	2017	2019	2021
01 - Part Alta	15,03	-8,26	6,77	3.916	4.199	4.235
02 - Barris Marítims	11,39	-4,11	7,28	4.554	4.981	5.191
03 - Miracle	2,92	-1,17	1,75	7.497	7.709	7.407
04 - Nou Eixample	1,65	-0,56	1,10	40.368	41.367	41.433
05 - Eixample Centre	7,89	-2,97	4,92	13.187	13.960	13.936
06 - Riuclar i la Floresta	0,34	0,46	0,80	4.142	4.429	4.500
07 - Urbanitzacions de Llevant	2,34	-3,41	-1,06	9.409	9.730	10.142
08 - Torreforta i Campclar	0,14	-0,01	0,14	22.971	23.898	23.717
09 - Bonavista	0,32	0,02	0,34	8.910	9.346	9.479
10 - Sant Pere i Sant Pau	0,58	-0,31	0,27	15.707	16.018	15.670
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	0,22	0,16	0,38	7.018	7.536	7.703
TOTAL TARRAGONA	2,75	-1,09	1,66	137.679	143.173	143.413

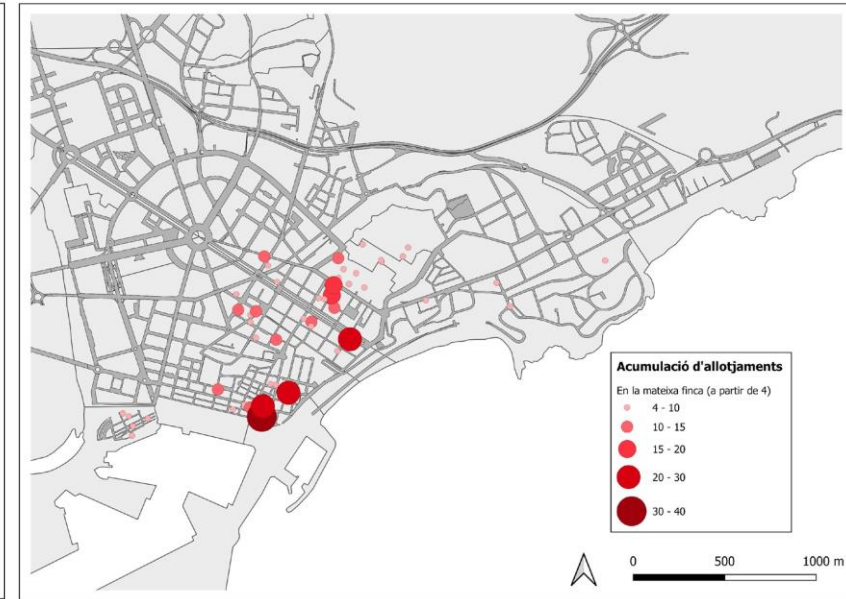
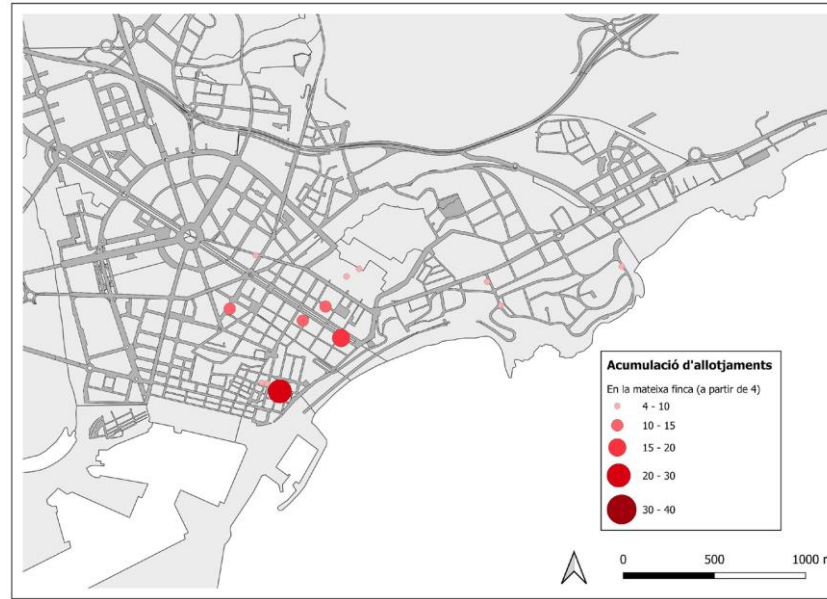
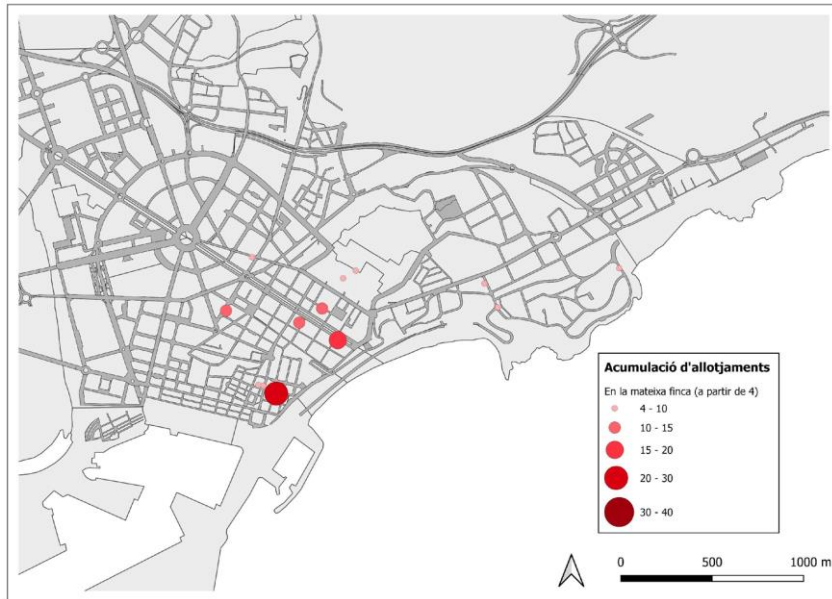
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- CONCENTRACIÓ D'ALLOTJAMENTS EN UNA MATEIXA FINCA (a partir de 4)

2017

2019

2021

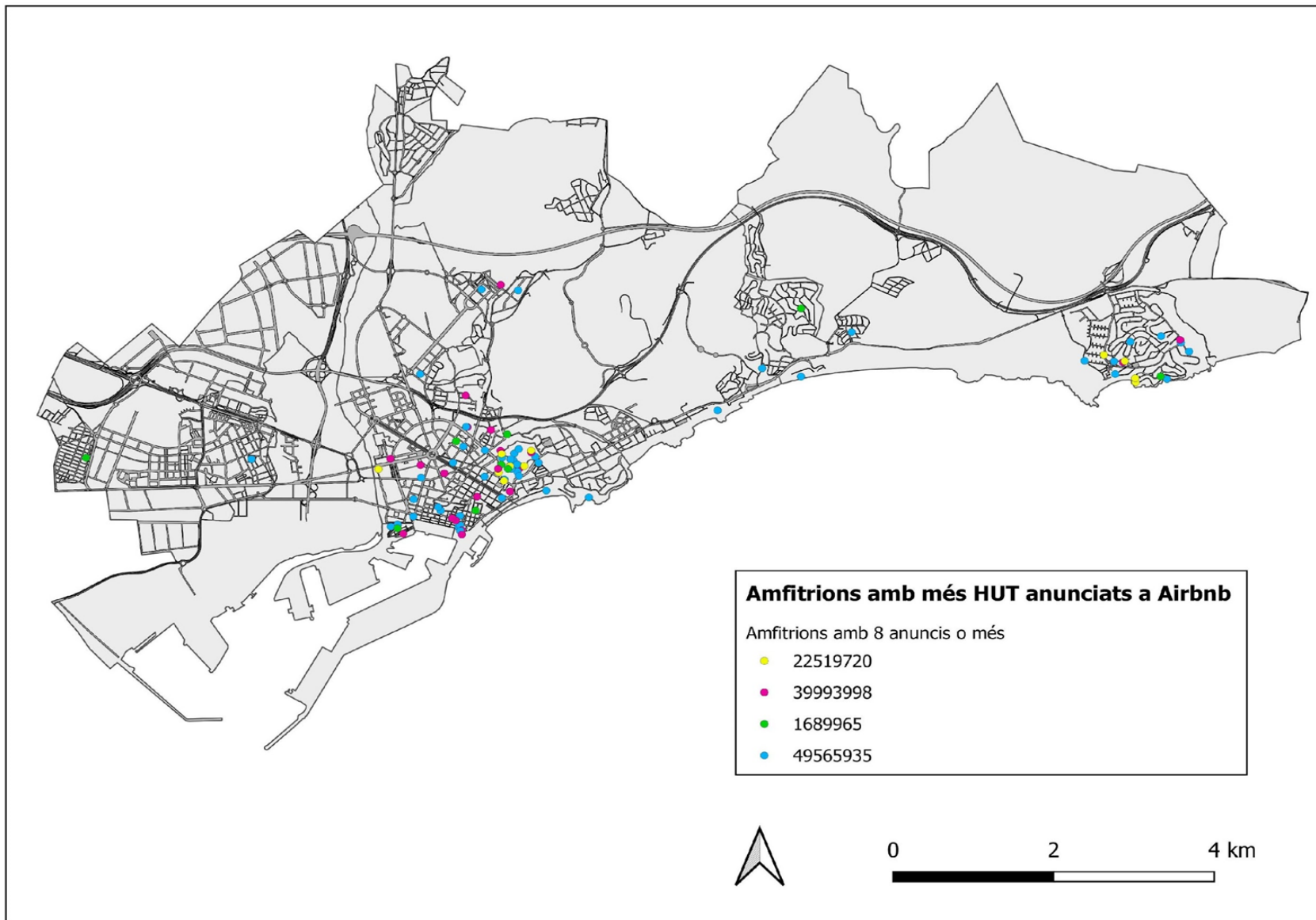


Augment tant en el número de finques que acumulen diversos allotjaments de lloguer turístic com en la quantitat d'habitatges turístics presents en aquestes finques.

Sobretot a la zona central de la ciutat, destacant especialment els Barris Marítims (voltants de la Pl. dels Carros) i l'Eixample Centre (Rb. Nova)

EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

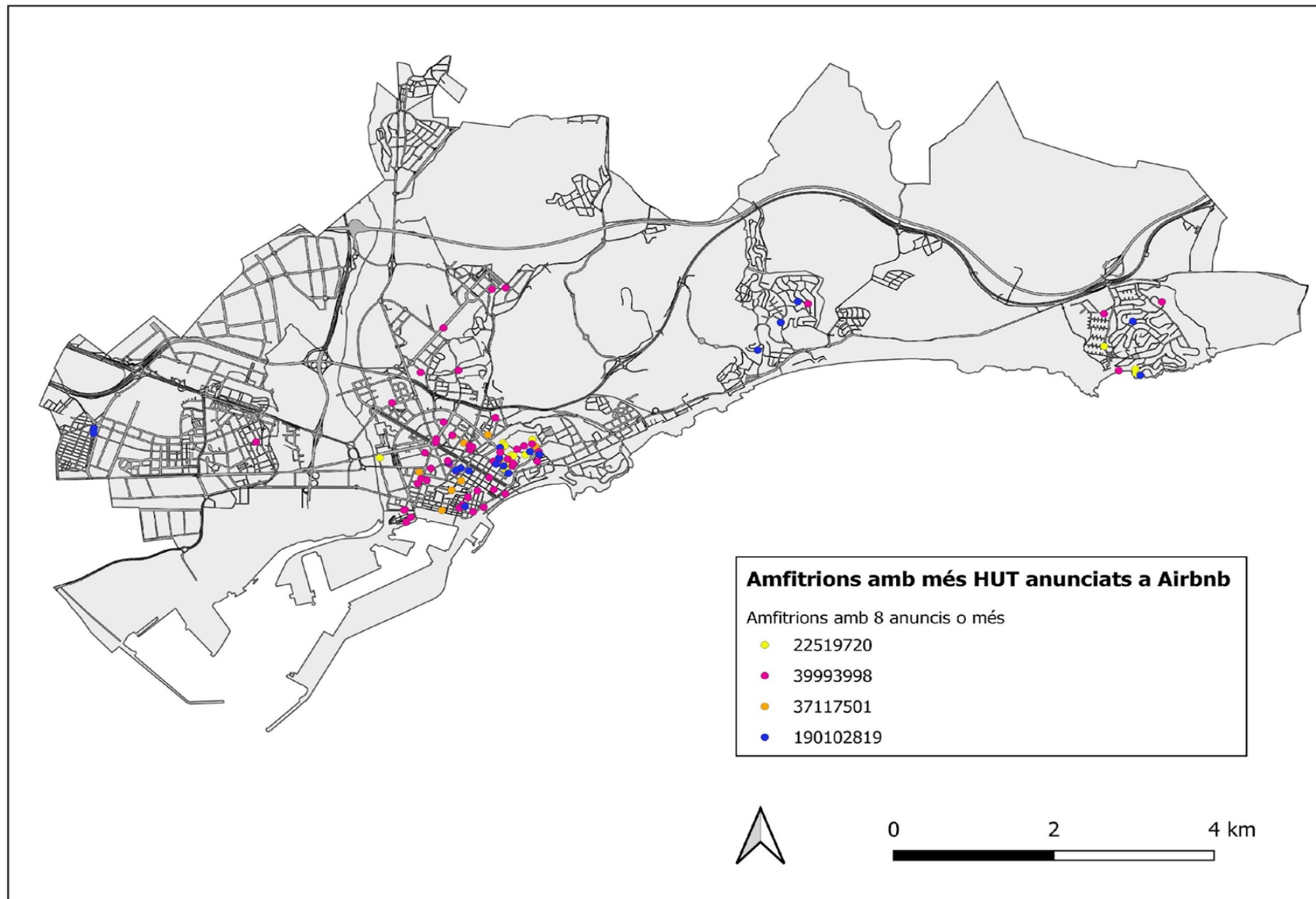
- DISTRIBUCIÓ DELS LTCD EN MANS DE MULTI-AMFITRIONS (8 o més)



2017

EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- DISTRIBUCIÓ DELS LTCD EN MANS DE MULTI-AMFITRIONS (8 o més)

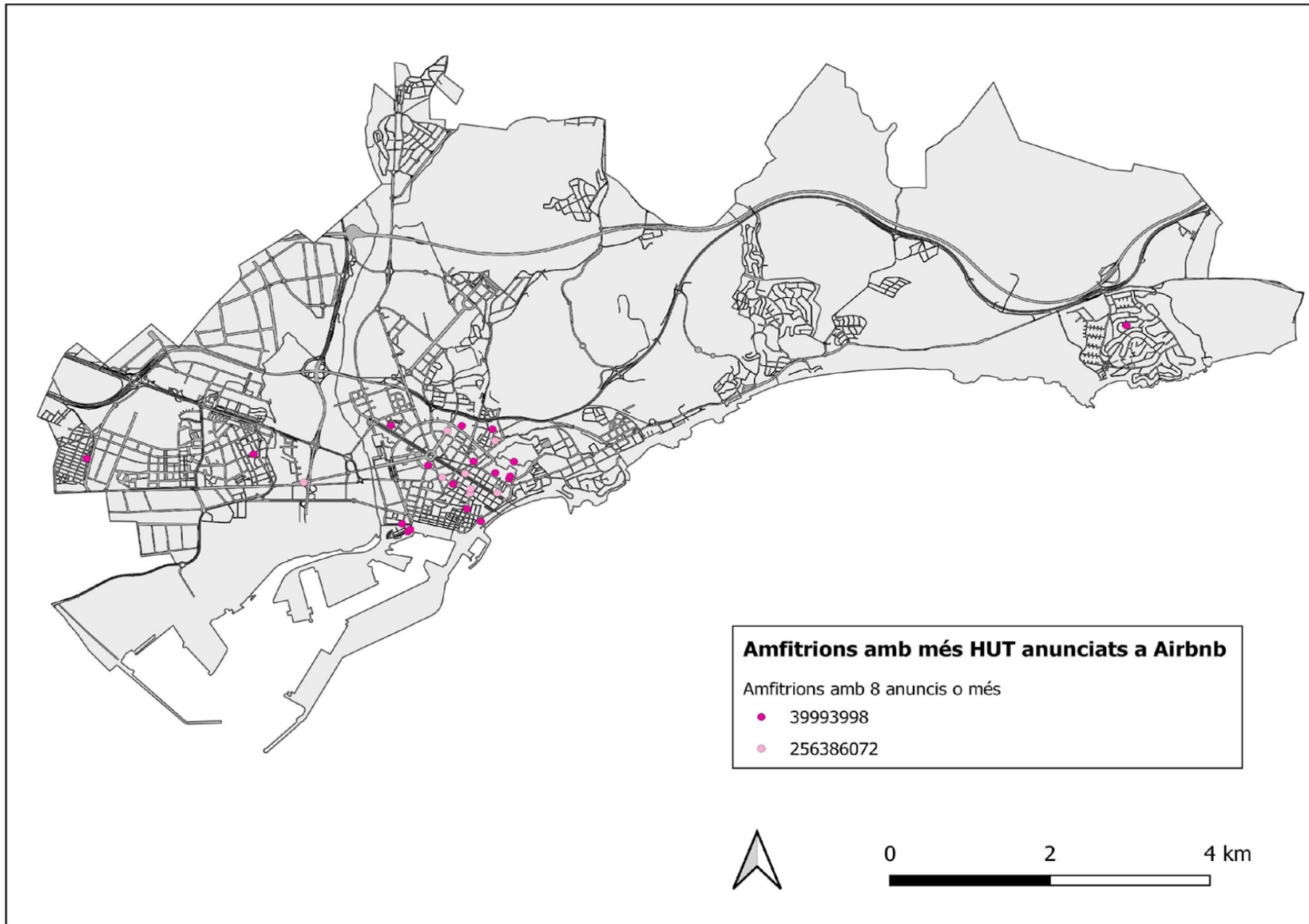


2019

EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- DISTRIBUCIÓ DELS LTCD EN MANS DE MULTI-AMFITRIONS (8 o més)

2021



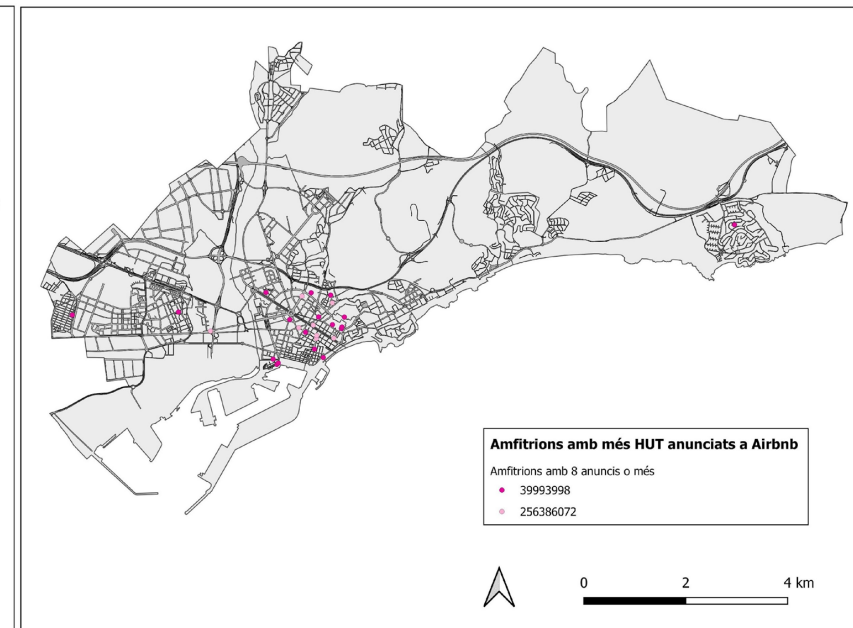
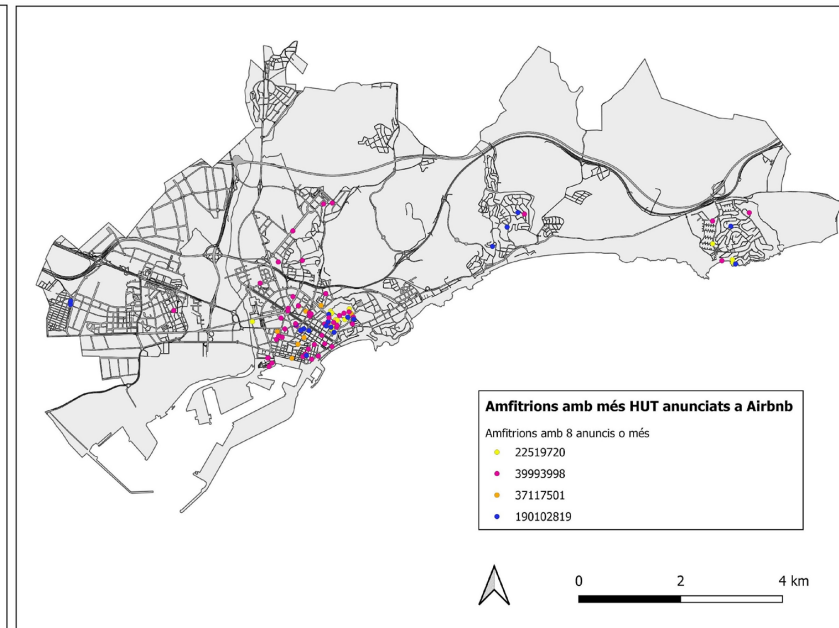
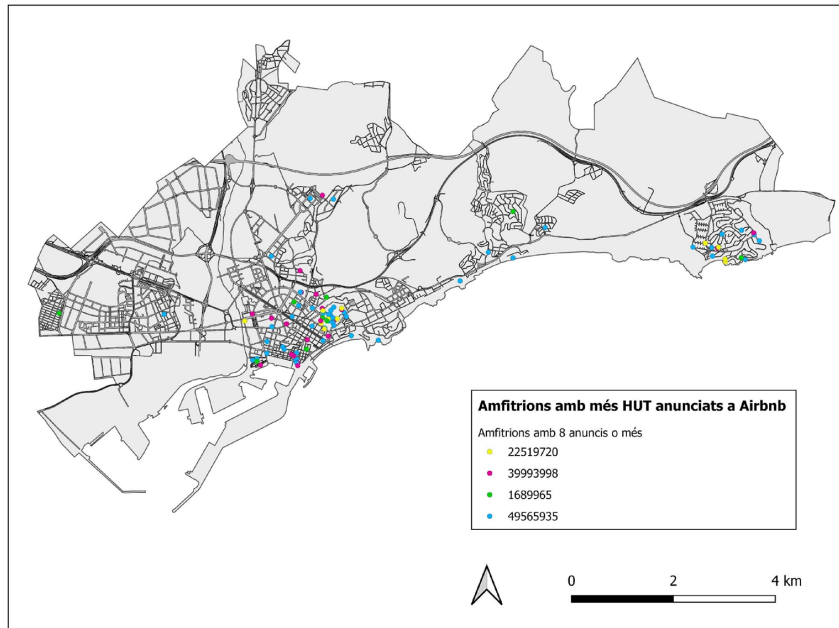
EVOLUCIÓ DELS ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

- DISTRIBUCIÓ DELS LTCD EN MANS DE MULTI-AMFITRIONS (8 o més)

2017

2019

2021



- La majoria d'allotjaments en mans de multi-hosts es localitzen a les zones cèntriques de la ciutat
- Cal assenyalar que, del 2019 al 2021, s'ha observat un descens, tant en la xifra de multi-amfitrions com en el número d'allotjaments que gestionen, segurament a causa del efectes de la Covid-19.

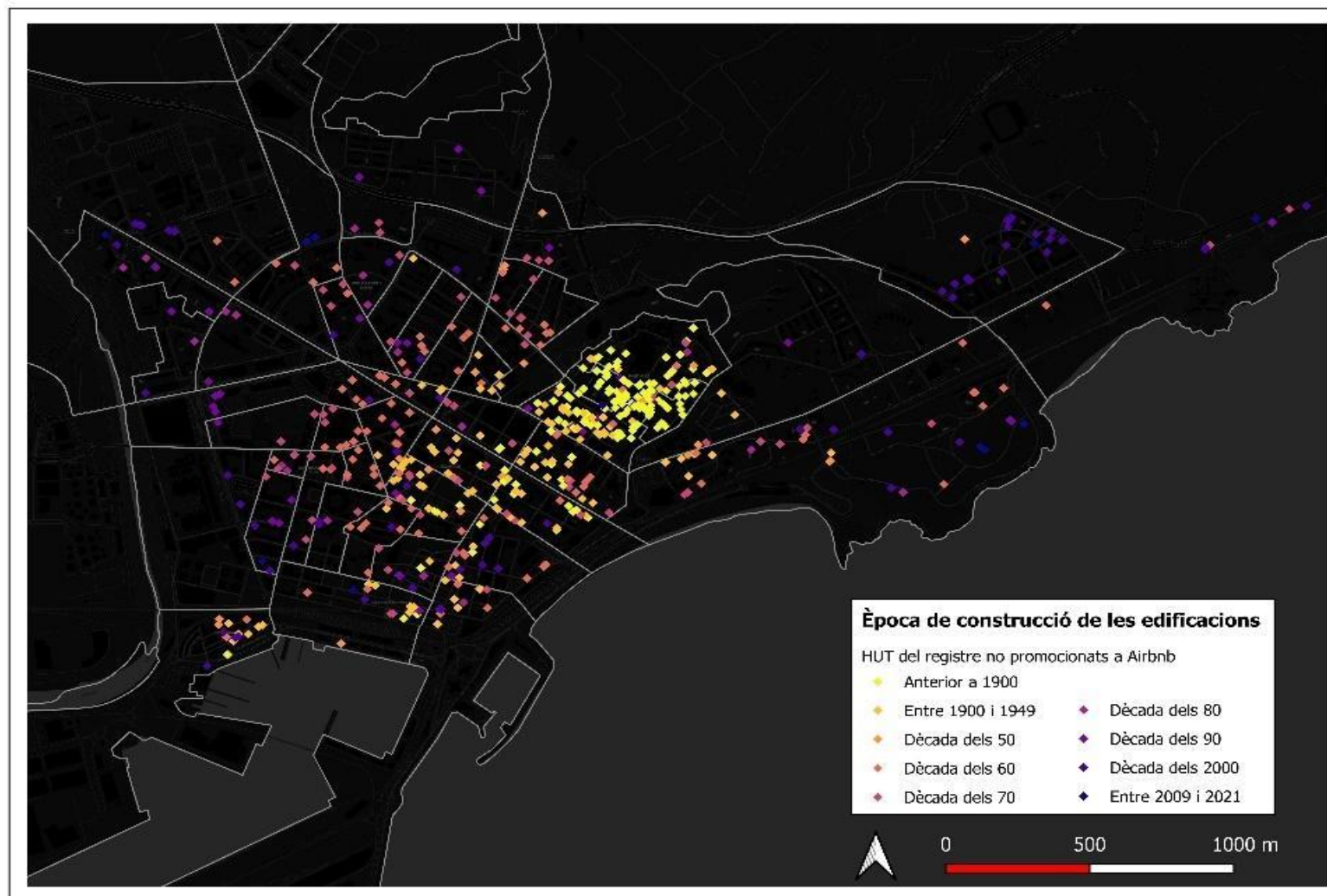
ANTIGUITAT DE LES FINQUES ON HI HA HUT

Número d'allotjaments turístics (HUT del registre oficial no promocionats a Airbnb) per zona segons l'antiguitat de l'edificació en se situa, juliol de 2021

Zona	Anterior a 1900	Entre 1900 i 1949	Dècada dels 50	Dècada dels 60	Dècada dels 70	Dècada dels 80	Dècada dels 90	Dècada dels 2000	Del 2010 al 2021	TOTAL
01 - Part Alta	178	63	4	6	10	1	7	8	2	279
02 - Barris Marítims	6	104	9	8	6	1	7	40	1	182
03 - Miracle	0	8	7	23	16	2	6	30	4	96
04 - Nou Eixample	1	27	6	60	37	13	23	24	5	196
05 - Eixample Centre	106	134	26	36	30	10	8	14	0	364
06 - Riuclar i la Floresta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
07 - Urbanitzacions de Llevant	2	0	4	26	46	18	35	76	10	217
08 - Torreforta i Campclar	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
09 - Bonavista	0	0	0	3	0	1	1	0	0	5
10 - Sant Pere i Sant Pau	0	0	0	0	7	1	5	7	0	20
11 - Sant Salvador i Sant Ramon	0	0	0	2	0	0	0	5	2	9
TOTAL TARRAGONA	293	336	56	164	152	47	93	204	24	1369
% del total	21.4%	24.5%	4.1%	12.0%	11.1%	3.4%	6.8%	14.9%	1.8%	

- El 46% dels allotjaments amb llicència d'HUT està ubicat en finques anteriors als anys '50, sobretot a la Part Alta i a l'Eixample Centre

ANTIGUITAT DE LES FINQUES ON HI HA HUT



AVALUACIÓ GLOBAL DE LES TENDÈNCIES DETECTADES

- **Creixement constant del nombre de lloguers turístics de curta duració (LTCD)**, només frenat per la pandèmia, que va `desactivar` una part d'aquesta oferta
- **Disminució** del nombre de LCTD **sense llicència** d'HUT (regularització de l'oferta), en queda un 10% estimat
- Creixement de l'oferta que no se promociona a través d'Airbnb
- **Concentració notable de l'oferta de LTCD** en algunes zones (Part Alta, Eixample Centre, Nou Eixample, Barris Marítims, i Urbanitzacions de Llevant), i augment progressiu de la concentració en aquestes zones.
 - La **relació de places LCTD per ha. de sòl** mostra dades força alts a les zones dels Barris Marítims i a la Part Alta
 - La **relació de places LCTD per n. d'habitants empadronats** revela un cert risc de tensionament del mercat de l'habitatge als Barris Marítims, Eixample Centre i Part Alta.
- Augment de la concentració d'habitatges turístics en una mateixa finca (professionalització del sector)
- La majoria dels HUT es concentra en finques de més de 70 anys d'antiguitat: una oportunitat per a la rehabilitació?