



# Impacte laboral dels habitatges d'ús turístic (HUT) legals a Barcelona

Estudi elaborat per Puig&Quer per a APARTUR

Barcelona, juny de 2018

# Impacte laboral dels habitatges d'ús turístic (HUT) legals a Barcelona

## 1. La mostra

Hem tingut accés total a les nòmines de 15 empreses gestores d'HUTs a la ciutat de Barcelona.

No es tracta d'una mostra aleatòria, sinó les que ens ha facilitat APARTUR, però considerem que el conjunt d'empreses que la integren són prou representatives de la diversitat del sector:

- Pel que fa a la mida: administren entre 9 i 180 HUTs, amb una mitjana de 69
- Pel que fa al nivell de prestacions: el cost salarial total per pernoctació se situa entre 5 i 14,4 €

Per altra banda, es tracta d'una mostra àmplia, equivalent al 11,37 % del nombre d'HUTs legals a Barcelona: 1.092 sobre 9.606.

## 2. Algunes dades estadístiques sobre el sector

De les dades facilitades per les empreses que formen part de la mostra, es desprenen algunes dades d'interès estadístic sobre el turisme que utilitza l'oferta d'HUTs a la ciutat, i que complementen

o modifiquen les que ja han estat publicades per Turisme de Barcelona:<sup>1</sup>

- L'ocupació mitjana dels HUTs és alta, del 76%, i superior a la que estimava Barcelona Turisme per a 2016, que era del 68%.
- La durada de cada estada és, de mitjana, 4,2 nits (3,32 segons Turisme de Barcelona), i el nombre de residents, de 3,8.
- De mitjana, a cada HUT es produeixen 1.076 pernoctacions per any.
- El nombre de pernoctacions que es produeixen a Barcelona en HUTs legals és de 10,3 milions per any, xifra que supera les estimacions que en fa Barcelona Turisme per a 2015, que era de 9,47 milions
- En total, 2,46 milions de turistes utilitzen en l'actualitat els HUTs legals a Barcelona, xifra que no proporciona Barcelona Turisme.

## 3. Impacte laboral directe

Cada HUT genera 0,49 llocs de treball directes equivalents a temps complet (incloent les tasques que sovint són subcontractades, com

---

<sup>1</sup> Estadístiques de turisme. Barcelona: ciutat i entorn  
[https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/estadistiques\\_de\\_turisme\\_2015\\_barcelona\\_ciutat\\_i\\_entorn.pdf](https://ajuntament.barcelona.cat/turisme/sites/default/files/documents/estadistiques_de_turisme_2015_barcelona_ciutat_i_entorn.pdf)

la neteja i el manteniment), la qual cosa significa que el sector dona feina a 4.707 persones a temps complet.

El cost laboral total per cada treballador és de 25.200 €, el que implica que el sector genera un total de 118,6 M € entre salaris, cotitzacions a la Seguretat Social i similars.

#### **4. Estructura laboral**

Dividim la força laboral del sector HUT en cinc categories:

##### Administració

Representa el 43% del total (sense incloure-hi becaris), i inclou les persones dedicades a:

- màrqueting
- comercial
- gestió de reserves, recepció general
- check in, check out, revisió pisos
- supervisió neteja i manteniment
- gestió administrativa en general

El salari brut mitjà d'aquest col·lectiu és de 23.492€/any. La dispersió, però, és alta, perquè inclou poques persones molt ben

pagades (que, en ocasions, són els propietaris de tots o part dels HUTs gestionats).

##### Becaris

Representen el 6% del personal total (en termes de Jornada Completa Equivalent, JCE).

La presència de becaris és molt desigual. En el 43% de les empreses analitzades (6/14), hi hem detectat més d'un, i en dues d'elles hi ha més becaris que personal fix, la qual cosa demostra que les estratègies respecte dels becaris és diversa.

La figura del becari està dissenyada perquè l'empresa participi en el procés d'aprenentatge d'un professional. Aquesta estratègia és coherent amb la presència d'un o dos becaris en una empresa. Un major nombre de becaris en una mateixa empresa pot indicar que es tracta, en realitat, de turistes que es financen l'estada a Barcelona a base de fer hores en una feina que no exigeix coneixements específics però sí el parlar idiomes.

##### Neteja

El personal de neteja representa el 31% de la força laboral total (en termes de Jornada Completa Equivalent, JCE), i està externalitzada en el 86% dels casos analitzats (12/14), que representen el 93 % els apartaments inclosos a l'estudi.

Per analitzar aquest segment, hem tingut accés a dues nòmines internalitzades i dues d'externalitzades. Com que el sector és molt homogeni, considerem que la mostra és suficient excepte en el cas de les empreses més grans, com tindrem ocasió d'analitzar quan estudiem els convenis i categories del personal. De moment, constatem que el salari brut mitjà és de 15.790 €/any.

### Recepcionista

Només algunes empreses (les que gestionen edificis sencers) disposen d'aquesta figura. De mitjana, representa al voltant d'un 8% de les plantilles. Els ingressos són molt desiguals, però de mitjana representen uns 17.843 €/any

### Manteniment

El 93 % de les empreses analitzades tenen externalitzat aquest servei, que estimem que, de mitjana, representa un 12% del total. Els ingressos mitjans són de 18.479 €

## **5. Precarietat**

Com hem dit, una part significativa de les empreses del sector utilitzen becaris com a personal eventual.

Pel que fa a la resta del personal, un 20% del personal de les empreses analitzades té un contracte que no és fix, i el 80% restant el té fix.

Pel que fa a les empreses de neteja, un 86% de les nòmines analitzades ho són per hores, i la resta (en general, el personal amb responsabilitats, que és el millor pagat), cobra la jornada completa.

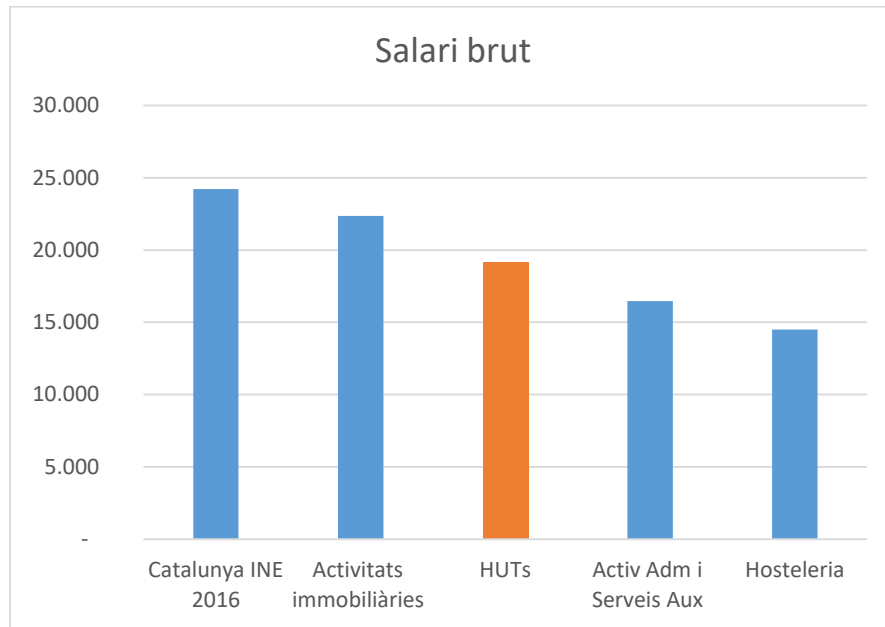
La conclusió és que la precarietat laboral al sector, amb l'excepció dels becaris i del servei de neteja externalitzat, és relativament baixa, la qual cosa és coherent amb ratis d'ocupació tan alts com els declarats (76%)

## **6. Nivell salarial**

El salari brut mitjà del sector (incloent les tasques subcontractades) és de 19.151 €/any.

Aquesta xifra representa un 79% del salari brut mitjà a Catalunya, que és de 24.211 (INE 2016), però és un 32% més alt que el del sector de l'Hostaleria, un 16% més alt que el d'Activitats Administratives i Serveis Auxiliars i un 14% més baix que el

d'Activitats Immobiliàries, que són els convenis col·lectius als que estan adscrites les empreses del sector.<sup>2</sup>



<sup>2</sup> INE. Encuesta anual de coste laboral. Por secciones CNAE-09. S'han utilitzat els coeficients que relacionen els salaris sectorials amb la mitjana espanyola per calcular els equivalents a partir de la mitjana catalana.

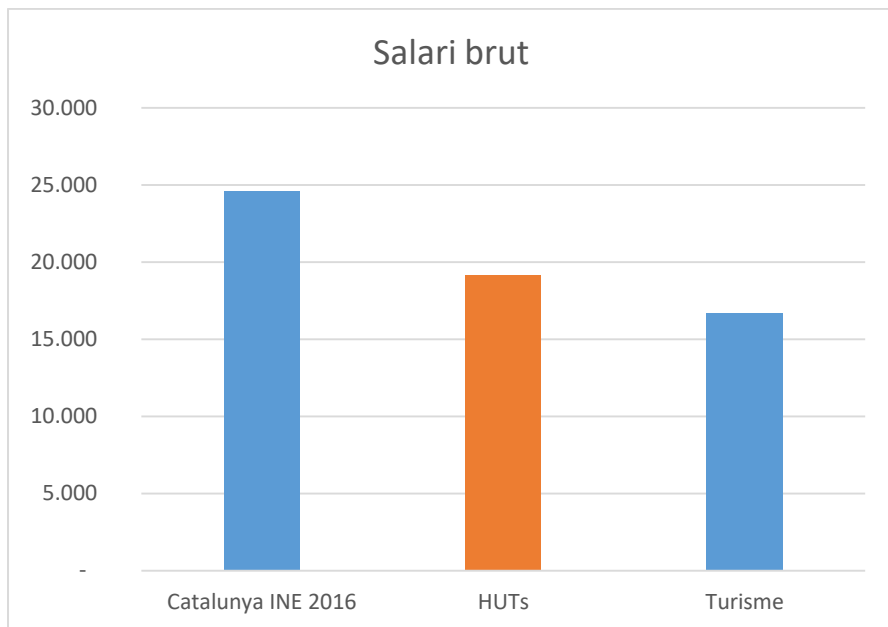
La dispersió dels salaris del sector HUT és relativament baixa. Així, la mediana (el valor que divideix el personal en dues meitats iguals) és de 17.800 €/any, el que implica que la mitjana és un 106% de la mediana, inferior a l'observada al conjunt del sector turístic català (117%).<sup>3</sup>

Les xifres varien significativament si no considerem ni els becaris ni el personal (subcontractat o no) dedicat a tasques de neteja. En aquest cas, el salari brut mitjà del sector seria de 21.810 €/any.

En qualsevol cas, es tracta d'un sector amb salaris relativament baixos en el context català, però no en el context del sector turístic, com posa de manifest la seva comparació amb les dades proporcionades per l'Observatori del Treball i del Model Productiu de la Generalitat de Catalunya.

D'acord amb aquest organisme, el sector HUT tindria un nivell salarial un 14% més elevat que la mitjana del sector turístic (16.516 €). Com és sabut, la mitjana del sector turístic és baixa pel pes que hi tenen els subsectors de Restauració Establiments de begudes, que tenen salaris aproximadament iguals al 50% de la mitjana catalana.

<sup>3</sup> Salaris en el sector turístic a Catalunya, 2014. Observatori del Treball i del Model Productiu. S'ha estimat els salaris de 2016 aplicant el coeficient que relaciona les mitjanes de 2016 i 2014, que és de 1,015.

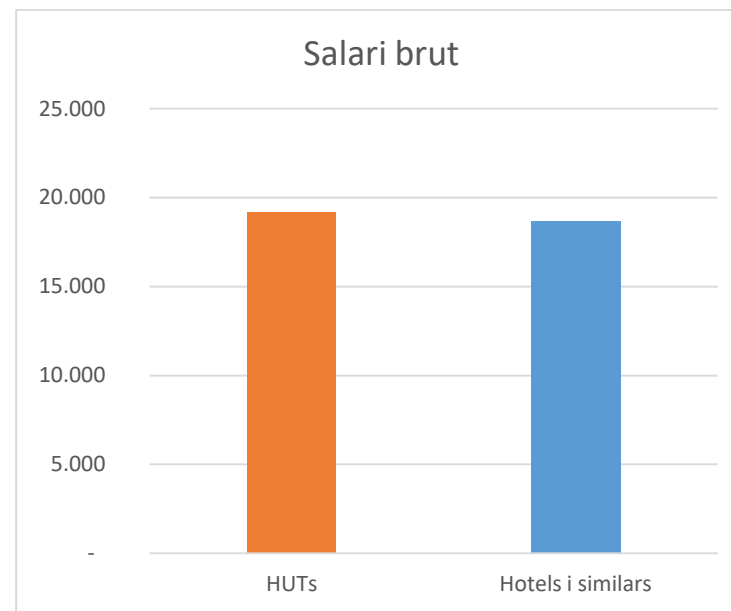


### 7. Comparació amb el sector hotelier

Els habitatges d'ús turístic són una alternativa als hotels, i ha estat estudiat amb detall els motius que porten a cada tipologia de turistes a preferir una o altra alternativa.<sup>4</sup> Aquí només ens interessen els aspectes laborals d'aquesta elecció.

<sup>4</sup> URL-Salvetti & Llombart, per a ESADE-FEVITUR, Estudio viviendas de alquiler vacacional. Resultados Barcelona. Junio 2015

El primer que hem de constatar és que l'estimació que hem fet del salari mitjà del sector HUT (19.151 €/any) és pràcticament idèntic al del subsector "Hoteler i similars" estimat per l'Observatori del Treball i Model Productiu, que seria de 18.689 €/any.<sup>5</sup>



Una altra qüestió és que el sector HUT és menys treball-intensiu que l'hotelier; és a dir, que genera menys llocs de treball per pernoctació.

<sup>5</sup> Veieu nota 3

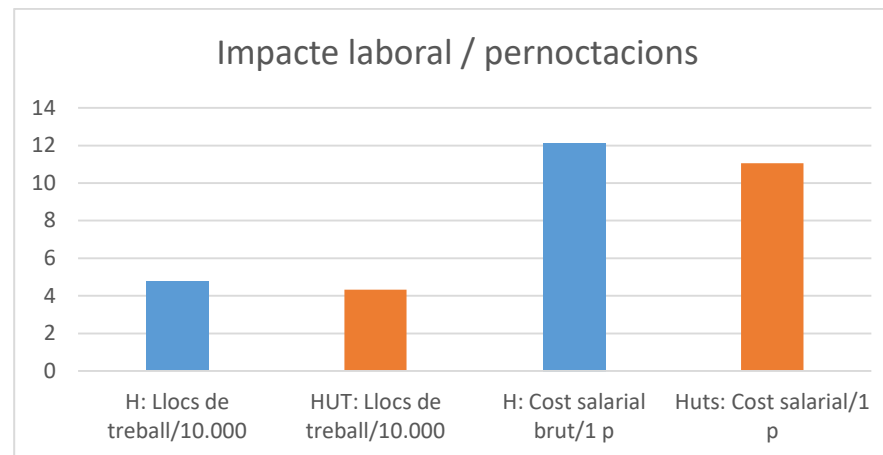
Per realitzar la comparació prendrem en consideració només els hotels de 3\* i 4\*, que representen el 77% de la capacitat del sector a Barcelona i que són la clara alternativa a l'oferta HUT.<sup>6</sup>

Per realitzar la comparació exclouem la restauració, tant *in house* com *ex house*, tota vegada que tant els clients dels HUTs com dels hotels tenen accés a una àmplia oferta. Amb tot, els usuaris dels HUTs realitzen alguns àpats a l'apartament, que no generen impacte laboral. Hem estimat la incidència diferencial en impacte laboral a favor dels hotels deguda a aquest factor en uns 3,3 € per pernoctació.

Les nostres estimacions ens porten a concloure que, per pernoctació, el sector hotelier crea més llocs de treball i genera més ingressos laborals. La raó fonamental és que les habitacions dels hotels es netegen cada dia (si bé amb intensitat variable en funció de si hi ha sortida d'usuari o no), mentre que els HUTs només es netegen a la sortida dels usuaris, és a dir, cada 4,2 dies.

El següent gràfic mostra les diferències entre un i altre sector per pernoctacions. Ja hem vist que el nivell salarial és pràcticament el mateix; i la diferència entre llocs de treball i cost salarial és del podem veure, la diferència és major en el salari brut generat. Si la diferència en creació de llocs de treball és del 10% a favor dels hotels.

<sup>6</sup> <http://www.barcelonaconventionbureau.com/es/info/alojamiento/9.html>



## 8. Consideració dels convenis col·lectius

El sector HUT no disposa d'un conveni col·lectiu propi, la qual cosa és lògica tenint en compte que la seva dimensió és reduïda, que les activitats que realitza són molt heterogènies i que una part significativa d'elles, sobre tot en el cas de les empreses petites, es subcontracta a empreses especialitzades (neteja i manteniment, en particular).

En concret, i deixant de banda les activitats de neteja subcontractades, que considerarem més endavant, la meitat de les empreses analitzades estan adscrites al conveni d'Hostaleria, un 43% al d'Oficines i Despatxos i el 7% restant al d'APIs.

Una pregunta pertinent és fins a quin punt el conveni d'Hostaleria, que, com hem dit, cobreix la meitat de les empreses del sector HUT, és homologable al dels països del nostre entorn.

Per fer aquesta comparació, comparem quatre convenis col·lectius pel que fa a una categoria laboral homogènia:

- La categoria més elemental
- Treballador no aprenent, no menor de 18 anys
- Retribució anual homogeneïtzada a 39 hores / setmana

Aquesta descripció correspon a la Categoria V del conveni col·lectiu d'Hostaleria de Barcelona.

La retribució establerta pels quatre convenis és la següent:

- Àustria: 19.792 €/any
- França: 20.002 €/any
- Barcelona: 17.271 €/any
- Suïssa: 43.674 CHE/any

Òbviament, el poder adquisitiu no és el mateix arreu dels territoris considerats. El que ens interessa, però, no és tant el poder adquisitiu de cada salari com la seva relació amb el nivell de vida de cada economia. Per homogeneïtzar les xifres anteriors, les hem comparat amb el PIB per càpita de cada una d'elles. El PIB per càpita ens dona per una banda la productivitat de cada país i per

altra la capacitat de pagament de cada societat. El resultat és el següent:

- Àustria: 49%
- França: 58%
- Barcelona: 60%
- Suïssa: 56%

Una primera conclusió, és, doncs, que el Conveni Col·lectiu de l'hostaleria de Barcelona és relativament car en la categoria més elemental (la V) en relació a la productivitat general de l'economia catalana.

Ara bé, els ingressos corresponents a aquesta categoria en el conveni col·lectiu de Barcelona són de 17.272 €/any, xifra poc inferior a la mediana dels salaris del sector HUT (17.800 €/any), la qual cosa significa que gairebé la meitat del personal del sector HUT cobra com a màxim l'equivalent a la categoria més elemental del conveni col·lectiu de l'hostaleria. Si exclouem els becaris, el 44% de la plantilla total (incloent el personal de neteja subcontractat) cobra menys que la categoria més elemental del conveni col·lectiu de l'hostaleria, i si exclouem el personal de neteja, el percentatge que cobra menys que la categoria V és del 29%. Estem parlant, doncs, de proporcions elevades dins de les plantilles del sector.

Passem ara a considerar el personal de neteja.



Pel que fa a les empreses de neteja subcontractades, el 57% estan adscrites al de Neteja, un 14% al de Serveis i ens ha estat impossible esbrinar l'adscripció de la resta, si bé és de remarcar que aquell 14% correspon a dues de les empreses més grans de la mostra.

Les nòmines a què hem tingut accés corresponen a empreses que o bé tenen el servei internalitzat (amb personal en plantilla de l'empresa) o bé el tenen externalitzat a empreses adscrites al conveni de neteja.

Com hem dit, aquest personal té un salari brut mitjà de 15.790€/any i una mediana molt poc inferior (15.618 €).

Aquests valors són pràcticament idèntics al de la categoria d'Especialista dins el Conveni Col·lectiu de la Neteja de Barcelona, que és la d'Especialista (15.610 €) i molt properes a la categoria inferior, que és la de Netejador/a (15.006 €).

Així doncs, i com és habitual en el sector, el personal està adscrit a les categories inferiors del conveni.

Una qüestió diferent són les empreses subcontractistes adscrites a convenis diferents del de Neteja. Com és sabut, les empreses multiserveis presten serveis de neteja (i de cambrer/a de pis als hotels) amb salaris molt més baixos que els sectorials si disposen de conveni propi.

En aquest cas, els salaris del personal de base, com és el cas del de neteja, poden ser molt poc superiors al Salari Mínim Interprofessional, que és de 9.906 €/any, un 33% inferior a la categoria més baixa del conveni col·lectiu de la neteja de Barcelona.<sup>7</sup>

No hem tingut accés a nòmines d'empreses de neteja que no estiguin adscrites al conveni de la neteja, però ja hem dit que dues de les tres empreses més grans de la mostra tenen el servei subcontractat a una empresa que no està en aquest conveni.

No podem, doncs, donar dades sobre els salaris en el cas de les empreses HUT que tenen el servei de neteja subcontractat a empreses que no estan adscrites al conveni sectorial, però sí podem afirmar que, com en el cas del servei de cambrer/a de pis dels hotels, existeix la possibilitat que una part no negligible del personal que treballa en el sector HUT estigui percebent salaris molt inferiors als que estem considerant en aquest estudi.

## 9. Conclusions

El sector d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT) legals a la ciutat de Barcelona és utilitzat actualment per 2,46 milions de turistes i el total de pernoctacions que suporta és de 10,3 milions.

---

<sup>7</sup> Per exemple, el conveni de l'empresa ADECCO estipula un salari brut per als peons de 10.093 €/any

El sector ocupa 4.700 persones a Jornada Completa Equivalent, que comporten un cost laboral total de 118,6 milions d'euros.

Hem estimat que el salari brut mitjà del sector és de 19.151 €/any.

Aquest salari és un 21% inferior a la mitjana catalana, però és un 14% superior a la mitjana del sector turístic i un 2% superior al del subsector Hotels i similars.

La intensitat laboral del sector és un 10% inferior a la del subsector hotelier per pernoctació, en bona part degut al menor pes de les activitats de neteja.

La precarietat del sector és relativament baixa si deixem de banda els becaris, que representen una proporció no negligible de les plantilles (6% en JCE) i el personal de neteja subcontractat. En bona part això es deu a l'alta ocupació dels apartaments, que estimem en un 76%.

En termes laborals, i malgrat que el sector HUT es compara de manera satisfactòria amb el sector turisme en general, es tracta d'un sector de salaris baixos fins i tot en relació als convenis col·lectius a què estan adscrites les empreses que l'integren. Això es deu a diversos factors:

- L'elevada presència de becaris, alguns dels quals no es poden correspondre a activitats realment formatives

- A la freqüent utilització d'elles categories més baixes dels convenis (per exemple, la categoria Vbis – primers 12 mesos en el sector – i VI – menors de 18 anys – en el conveni d'Hostaleria o el de Peó en el de neteja).
- Probablement, encara que no ho hem pogut constatar, a l'oferta de serveis de neteja per part d'empreses multiserveis no adscrites al conveni col·lectiu de neteja de Barcelona

