

REVISTADE ANÁLISIS TURÍSTICO,nº 22, 2ºsemestre2016,pp.28-38

***“CONSIDERACIONES SOCIO-TERRITORIALES EN TORNO AL NEGOCIO  
DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. EL CASO DEL  
MUNICIPIO DE LLORET DE VISTALEGRE (MALLORCA).”***

**“SOCIAL AND TERRITORIAL CONSIDERATIONS AROUND THE  
BUSINESS OF VACATION HOME RENTALS. THE CASE OF THE  
MUNICIPALITY OF LLORET DE VISTALEGRE (MALLORCA).”**

**Miquel Angel Coll Ramis**

[uibgeotur@gmail.com](mailto:uibgeotur@gmail.com)

Universitat de les Illes Balears

**Margalida Obrador Izara**

[margaob@gmail.com](mailto:margaob@gmail.com)

Universitat de les Illes Balears

**Miguel Seguí Llinás**

[msequi@uib.es](mailto:msequi@uib.es)

Universitat de les Illes Balears

**Para citar este artículo:** Coll Ramis, M.A.; Obrador Izara, M.; Seguí Llinás, M. (2016): Consideraciones socio-territoriales en torno al negocio del alquiler de viviendas de uso turístico. El caso del municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca). *Revista de Análisis Turístico*, 22, 28-38

***RevistadeAnálisisTurístico***

ISSNimpresión:1885-2564;ISSNelectrónico:2254-0644

DepósitoLegal:B-39009

©2016AsociaciónEspañoladeExpertosCientíficosenTurismo(AECIT)

[www.aecit.org](http://www.aecit.org)email:[analisisturistico@aecit.org](mailto:analisisturistico@aecit.org)

## **EQUIPO EDITORIAL**

### **Director-editor**

Enrique Navarro Jurado. Univ. de Málaga, España

### **Editor ejecutivo**

Enrique Bigné Alcañiz. Universitat de València, España

### **Secretaría de redacción**

Alfonso Cerezo Medina. Univ. de Málaga. España

Yolanda Romero Padilla. Univ. de Málaga. España

## **EDITORES ASOCIADOS**

Raúl Pérez Guerra, Univ. de Almería, España

María García Hernández, Univ. Complutense de Madrid, España

Antonio García Sánchez, Univ. Politécnica de Cartagena, España

María Velasco González, Univ. Complutense de Madrid, España

Jacques Bulchand Gidumal, Univ. de Las Palmas de Gran Canaria, España

Ana María Díaz, Univ. Autónoma de Madrid, España

Lidia Andrades Caldito, Univ. de Extremadura, España

## **COMITÉ CIENTÍFICO**

Eugeni Aguiló Pérez, Univ. de las Islas Baleares, España

Salvador Antón Clavé, Univ. Rovira i Virgili de Tarragona, España

Esteban Bardolet Jané, Univ. de las Islas Baleares, España

Antonio José Campesino Fernández, Univ. de Extremadura, España

Diego López Olivares, Univ. Jaume I de Castellón, España

Manuel J. Marchena Gómez, Univ. de Sevilla, España

Juan Ignacio Pulido Fernández, Univ. de Jaén, España

Inmaculada Martín Rojo, Univ. de Málaga, España  
Gregorio Méndez de la Muela, GMM Consultores, España

Vicente M. Monfort Mir, Univ. De València  
Juan Ramón Oreja Rodríguez, Univ. de La laguna, España

Xulio Pardellas de Blas, Univ. de Vigo, España  
Agustín Ruiz Vega, Univ. de la Rioja, España  
Amparo Sancho Pérez, Univ. de Valencia, España  
Francisco Sastre Albertí, Univ. de las Islas Baleares, España

Karina Toledo Solha, Univ. de Sao Paulo, Brasil  
Enrique Torres Bernier, Univ. de Málaga, España  
Miguel Ángel Troitiño Vinuesa, Univ. Complutense de Madrid, España

Luis Valdés Peláez, Univ. de Oviedo, España  
José Manuel Velásques Millán, Univ. del Zulia, Venezuela

Fernando Vera Rebollo, Univ. de Alicante, España  
Enrique Claver Cortés, Univ. de Alicante, España  
Fiorella Dallari, University of Bologna, Italia  
Águeda Esteban Talaya, Univ. de Castilla-La Mancha, España

Manuel Figuerola Palomo, Univ. Antonio de Nebrija, España

Xavier Font, Leeds Metropolitan University, Reino Unido

José Manuel Gonzalvez Gándara, Univ. Federal do Paraná, Brasil

Michael Hall, University of Canterbury, Nueva Zelanda

Jafar Jafari, Wisconsin-Stout University, Estados Unidos

Margarita Latiesa Rodríguez, Univ. de Granada, España

Alejandro López López, Univ. Complutense de Madrid, España

Francisco López Palomeque, Univ. de Barcelona, España

Josep Frances Valls, ESADE, Univ. Ramón Llul, España

Rodolfo Vázquez Casielles, Univ. de Oviedo, España

# CONSIDERACIONES SOCIO-TERRITORIALES EN TORNO AL NEGOCIO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO. EL CASO DEL MUNICIPIO DE LLORET DE VISTALEGRE (MALLORCA).

Miquel Angel Coll Ramis

[uibgeotur@gmail.com](mailto:uibgeotur@gmail.com)

Universitat de les Illes Balears

Margalida Obrador Izara

[margaob@gmail.com](mailto:margaob@gmail.com)

Universitat de les Illes Balears

Miguel Seguí Llinás

[msegui@uib.es](mailto:msegui@uib.es)

Universitat de les Illes Balears

## resumen

Este trabajo analiza las transformaciones socio-territoriales asociadas al auge de las viviendas de uso turístico, en el municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca). Los resultados obtenidos han permitido cuantificar la oferta real de este tipo de alojamiento turístico, conocer su distribución territorial, además de radiografiar la tipología de las viviendas y el perfil de los nuevosempresarios turísticos. Esta investigación, ha permitido constatar la existencia de una importante bolsa de alquileres turísticos no regulados, que contribuyen a incrementar el número de plazas turísticas existente en la isla.

**Palabras clave:** turismo p2p, viviendas de uso turístico, plataforma de comercialización, alquiler turístico, Lloret de Vistalegre.

## abstract

This work analyzes the socio-territorial transformations associated to the boom of housing for tourism use, in the municipality of Lloret de Vistalegre (Mallorca). The results obtained have allowed to quantify the real offer of this type of tourist accommodation, to know its territorial distribution, as well as to radiograph the typology of the houses and the profile of the new tourist entrepreneurs. This research has revealed the existence of an important stock of unregulated tourist rentals, which contribute to increase the number of tourist places on the island.

**Keywords:** p2p tourism, tourist homes, marketing platform, holiday rental, Lloret de Vistalegre.

**Recibido:** 26/10/2016

**Aceptado:** 30/11/2016

## 1. introducción.

A partir de la década de los ochenta, el proceso de desarrollo turístico de la isla, empezó a demandar nuevos espacios de ocio y esparcimiento, para satisfacer los cambios que se van produciendo en la demanda turística (Salvà & Binimelis, 1993; Seguí, 2006), lo cual, provocó la aprobación de distintas políticas turísticas y territoriales, de carácter supramunicipal, que han contribuido a favorecer la transformación del uso agrícola hacia un uso turístico-residencial de este territorio (Binimelis & Ginard, 1998; Lucas, 2002; Seguí, 2006; Rullán, 2007; Binimelis & Ordinas, 2012). Este proceso está alcanzando su máxima expresión en la actualidad, a través de la proliferación de alquileres turísticos de viviendas unifamiliares. El éxito de este proceso radica en el crecimiento progresivo de una demanda postfordista, que busca experiencias individualizadas, conocer lugares poco transitados y vivencias personalizadas (Ioannides y Debbage, 1997), lo que ha incentivado el desarrollo de nuevos espacios y formas de consumo turístico (Urry, 1995).

Tradicionalmente, sólo era posible alojar turistas en los establecimientos de alojamiento turístico tipificado (hoteles, apartamentos, hostales, etc), sin que fuese posible alojarlos en edificios de uso residencial (viviendas), a pesar de que en la práctica era una actividad que se venía realizando desde hace mucho tiempo (Muntaner, 1980). Sin embargo, según Blasco (2015: 105), *"esta norma se rompió con la aprobación de la Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas. Dicha ley, fue aprobada para legalizar las numerosas viviendas unifamiliares que se alquilaban a turistas en el municipio de Pollença, dándoles un plazo de seis meses para su legalización. Pasado ese tiempo, ya no se podían abrir nuevas viviendas de alquiler turístico"*. No obstante, durante los años siguientes a la aprobación de la ley, la proliferación de viviendas de uso turístico (VUT), no paró de crecer por toda la geografía de la isla de Mallorca.

El resultado de este crecimiento, era la existencia de una nueva realidad que requería de nuevos instrumentos normativos que permitiesen ir más allá de una simple regularización de lo existente. Para ello, con la aprobación de la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears, se introdujeron tres artículos (arts. 49 a 52) destinados a la reglamentación de esta actividad, permitiendo que los turistas se puedan alojar legalmente en edificios de uso residencial, siempre y cuando sean viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, y cumplan una serie de requisitos (cédula de habitabilidad, prestación directa o indirecta de servicios turísticos, póliza de seguro, etc.). En la actualidad, la Ley 8/2012, se desarrolla mediante el decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices

de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos. En su art. 106, viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas, determina que de conformidad con el artículo 52 de la Ley 8/2012, las viviendas objeto de comercialización turística pueden responder a las siguientes tipologías: (a) Vivienda unifamiliar aislada, única en el solar o parcela, y aislada en el sentido de que no tiene otras viviendas contiguas. (b) Vivienda unifamiliar entre medianeras, siempre que ésta sea la única en la parcela. (c) Viviendas unifamiliares pareadas, son las que se encuentran en una misma parcela sometida a régimen de propiedad horizontal o cuando en diferentes parcelas hay viviendas unifamiliares adosadas a la pared medianera que las separa.

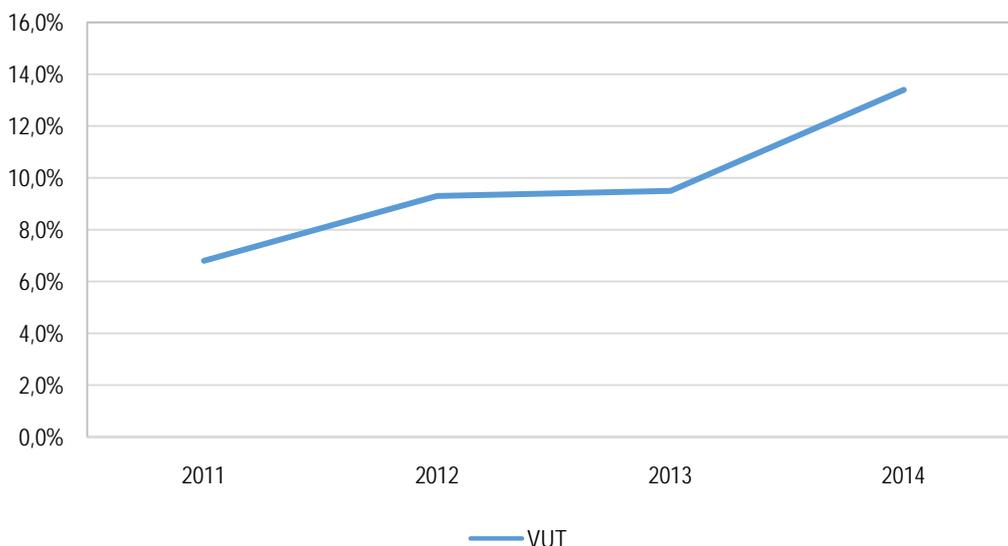
Además, en este mismo artículo de la ley, se prohíbe comercializar y hacer publicidad de estancias en viviendas turísticas sin la presentación previa de la declaración responsable de inicio de actividad turística a la Administración turística, en los términos generales previstos para las actividades turísticas reguladas en la Ley 8/2012 y en este decreto. Con respecto a la comercialización de estancias a que se refiere este capítulo, el decreto 20/2015, sigue las directrices marcadas por la reforma de la Ley estatal 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, que se acometió con la aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Tal y como apunta Martos (2014: 94), *"según el artículo 5, de la Ley 4/2013, quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: [...] e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial"* Por lo tanto, la reforma de la LAU, excluye todas las viviendas que se comercialicen a través de canales de comercialización turística y, quedan así automáticamente excluidas en la Ley Turística Balear (APTUR, 2016).

Según datos del Instituto de Estadística de Baleares (IBESTAT), el turismo en viviendas de uso turístico en Mallorca, no ha cesado de aumentar durante los últimos años (gráfico 1): en el año 2012 representó el 9,3% de los turistas, el 2013 llegó al 9,5%, y el 2014 hasta un 13,4% del total de los visitantes que recibió Mallorca, llegando a 1.291.965 turistas, cifrándose en 10.000 viviendas la oferta

legal. Sin embargo, algunos autores como Blasco (2015) y Coll (2016), apuntan que se estima que la cifra de VUT y turistas que se alojan en ellas es superior, y una parte de los turistas que son computados dentro de la categoría de turistas que fueron a alojamientos propios o casas de

familiares/amigos, en realidad, se hospedaron en una VUT. Según datos de la Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de temporada de Baleares, se estima que en el año 2016, este tipo de oferta representa el 33 % de la oferta total de las Islas Baleares.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de turistas llegados a Mallorca que se hospedaron en una VUT.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del *Institut d'Estadística de les Illes Balears* (IBESTAT) extraídos de la encuesta EGATUR.

Para entender el crecimiento de las VUT hay que hacer referencia a la consolidación del turismo p2p -peer to peer- (Botsman & Rogers, 2010; Pizam, 2014; Guillén & Iñiguez, 2016). Algunos autores como Pizam (2014: 118) lo definen como el entorno en el que "los individuos realizan transacciones directamente con otros individuos a través de una plataforma de internet gestionada por una tercera parte, para ofrecer y comprar una variedad de productos, servicios de viaje incluidos, tales como alojamiento, alquiler de vehículos, alimentos y bebidas, y guías turísticas". Dentro del turismo p2p, se pueden identificar a grandes rasgos, dos tipologías de plataformas: (1) sin ánimo de lucro, es decir, no se produce una transacción económica. Dentro del servicio de alojamiento, la página más popular del sector por número de afiliados y paradigma del modelo "puro" de intercambio de vivienda es [www.homeexchange.com](http://www.homeexchange.com) (Russo & Quaglieri, 2014). Desde la transformación de CouchSurfing, la otra gran plataforma web de intercambio de hospitalidad, en empresa con ánimo de lucro en el año 2011, [www.bewelcome.com](http://www.bewelcome.com) se ha convertido en otro de los grandes referentes de esta tipología de plataformas; (2) con ánimo de lucro, es decir, existe una motivación comercial. Desde el punto

de vista de la comercialización de viviendas de alojamiento turístico, [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com) fue la primera plataforma p2p que se creó, en el año 2008, y desde entonces, las webs p2p dedicadas al alquiler de VUT no han parado de crecer ([www.homeaway.com](http://www.homeaway.com), [www.homelidays.com](http://www.homelidays.com), [www.wimdu.com](http://www.wimdu.com),...).

Las claves de este éxito se encuentran en los beneficios que tanto la oferta como la demanda de VUT obtienen, mediante este sistema de comercialización digital. Desde el punto de vista de la demanda se consigue el denominado valor utilitarista de internet a la hora de adquirir bienes y servicios (Sirdeshmukh, Jagdip & Sabol, 2002; Overby & Lee, 2006; Kim & Oh, 2011), es decir, el ahorro en tiempo y dinero a la hora de efectuar una reserva frente a otros medios (Guillén e Iñiguez, 2016). Por otra parte, ofrece la posibilidad a los ciudadanos de obtener unos ingresos prestando servicios de alojamiento, y por lo tanto, está permitiendo expandir el negocio del alojamiento turístico a un espectro más amplio de la sociedad, a diferencia de antes que estaba limitado a unos pocos empresarios. En este caso el usuario potencial puede alquilar toda una propiedad, una habitación e incluso una habitación compartida. Con lo cual, tal y como apuntan Cuscó

&Font(2015: 6), "el perfil del anunciante en estas plataformas es muy complejo, ya que incluye desde personas individuales que alquilan una habitación para completar sus ingresos y llegar a fin de mes, hasta grandes empresas que de esta manera obtienen grandes beneficios".

## 2. objetivos y metodología.

El objetivo principal de este trabajo es analizar a través del ejemplo de Lloret de Vistalegre, cómo los municipios del interior de la isla de Mallorca, que tradicionalmente se han mantenido al margen del gran negocio turístico, en la actualidad viven una intensa *turistificación* de su territorio con el auge del alquiler de VUT.

La investigación se ha centrado sobre diferentes aspectos de este tipo de alojamiento como: la cuantía y distribución territorial de las VUT, el análisis de sus principales características (perfil de los propietarios, tipo de vivienda, número de habitaciones y huéspedes, precio por noche en temporada alta y baja, servicios disponibles, etc.), además de plantear la necesidad de abordar el debate jurídico-administrativo que suscita el crecimiento de esta nueva modalidad de alojamiento. Sobre esta cuestión, se ha considerado como "legales", aquellas viviendas que se comercializan en plataformas con ánimo de lucro, y que han sido dadas de alta en el registro de la *Conselleria de Turisme i Esports*, y por lo tanto, cumplen con las condiciones que fija la normativa sectorial vigente.

No obstante, al margen de esta oferta regularizada, puede existir otra que no se ajusta a la

normativa turística, y cuyos datos se desconocen con exactitud. En consecuencia, para poder conocer con exactitud el número de VUT existentes en el municipio de Lloret de Vistalegre, se han utilizado distintas fuentes de información: por un lado, los datos oficiales del registro de VUT de la *Conselleria de Turisme i Esports* del Govern de les Illes Balears(2016),y por otro, los datos de las VUT publicitadas en las plataformas comerciales Airbnb, Homeaway y Homelidays, al ser las que tienen una mayor representatividad en la zona de estudio (mapa 1).

Posteriormente, se ha comprobado si las coordenadas geográficas que se han obtenido, coinciden exactamente con la realidad. El resultado ha sido que no, observándose que existe un cierto margen de error (que oscila desde los 150 metros en la zona urbana hasta más de un kilómetro en suelo rústico). Esto se debe, a que las plataformas de comercialización que se han analizado en este trabajo mantienen en el anonimato la información sobre la ubicación de los anuncios. En la práctica, esto significa que la ubicación que aparece en la web muestra el área en la que se localiza la vivienda comercializada. En consecuencia, se ha tenido que utilizar la fotografía aérea y se ha llevado a cabo un exhaustivo trabajo de campo, para poder geolocalizar con exactitud las VUT. En función de los datos obtenidos, se ha elaborado una cartografía con el programa ArcGIS, que ha permitido llevar a cabo un análisis espacial de este tipo de alojamiento.

Mapa 1. Localización geográfica del municipio de Lloret de Vistalegre.



Fuente: elaboración propia.

Por otra parte, para poder conocer distintos aspectos relativos a la gestión de las viviendas y a las características de los propietarios, se ha realizado una encuesta a los propietarios. Al respecto, se han podido obtener las respuestas de 21 propietarios que agrupan a 30 de las 46 VUT identificadas en el municipio.

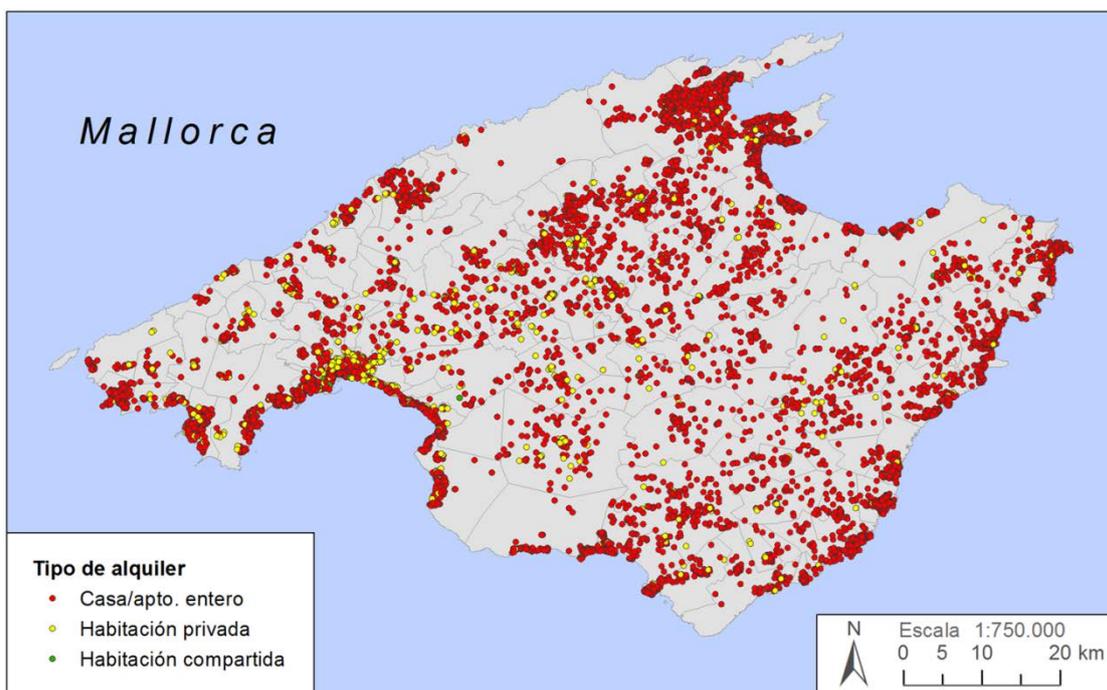
### 3. principales resultados.

A pesar de esta regulación legal del alquiler de viviendas a turistas, la realidad de los hechos hace indicar que este fenómeno ha adquirido una dimensión mucho mayor. La oferta existente va más allá de las VUT que se han dado de alta en el registro de la administración autonómica, existiendo por lo tanto una bolsa de VUT que actúan de forma clandestina. Si bien no se trata de un fenómeno nuevo (Mateu, 2003), en los últimos años se ha producido una expansión e intensificación de este tipo de alojamiento por toda la geografía de la isla,

que ha supuesto la aparición de pequeños empresarios turísticos (tanto en forma de propietarios de viviendas como empresas de servicios a las VUT), que hasta este momento eran completamente ajenos al negocio turístico.

En el mapa 2, puede observarse la distribución territorial de las casi 13.000 viviendas de la isla de Mallorca que se anunciaban en la plataforma Airbnb, a principios del año 2016. Según datos de Airbnb (2016), unas 8.000 viviendas se localizan en suelo rústico y 5.000 dentro de los núcleos urbanos. A nivel municipal, destaca su presencia en los municipios de costa como: Palma (2.577 viviendas), Pollença (1.010), Alcúdia (799), Calvià (617), Santanyí (372), Capdepera (308) y Sóller (245), además de la zona interior comprendida entre los términos municipales de Selva, Inca y Mancor de la Vall, donde se concentran 324 viviendas.

Mapa 2. Distribución territorial de los anuncios de VUT publicitados a través de la plataforma Airbnb en Mallorca.



Fuente: Coll (2016), a partir de los datos de <http://insideairbnb.com/mallorca/> (extraídos el 06 de enero de 2016).

El municipio de Lloret de Vistalegre, tampoco se ha mantenido al margen de este proceso de crecimiento de las VUT, y ha visto como su capacidad de alojamiento ha ido creciendo de forma exponencial durante los últimos años. Actualmente, en el municipio de Lloret de Vistalegre existen dos tipologías de alojamiento turístico, correspondientes a 2 agroturismos y 46 VUT, que en su conjunto suponen una capacidad de alojamiento de 323 plazas turísticas, de las

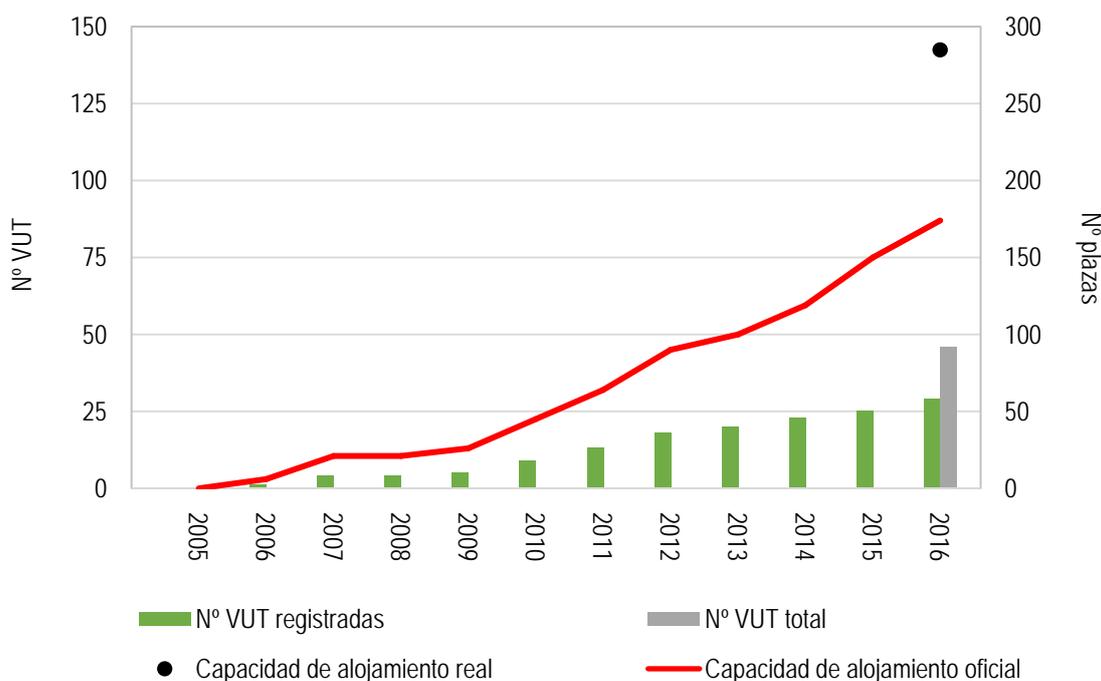
cuales, 38 corresponden a los agroturismos y 285 a las VUT. Cabe resaltar, que la cifra de VUT que se ha obtenido puede que sea mayor, debido a la diversidad de plataformas que comercializan VUT, y que no se han analizado en este trabajo.

A pesar de este auge, en cifras absolutas los datos siguen siendo insignificantes, en comparación a la capacidad de alojamiento de los municipios de costa, no obstante, si se analizan de forma

porcentualse puede observar cómo durante el período comprendido entre 2005y 2016 (gráfico 2), el número de plazas turísticas del municipio ha aumentado un 88 %, lo que representa un aumento muy significativo para un municipio que en el año 2000 no disponía de ninguna plaza turística (el primer establecimiento turístico que se abrió en el

municipio fue el agroturismo de Son Bauló, en el año 2001). Por lo tanto, dentro de un contexto local, es más que evidente que la presencia de turistas que pernoctan en el municipio es una realidad cada vez más habitual, debido a la proliferación de VUT(gráfico 2).

Gráfico 2. Evolución del número de VUT y su capacidad de alojamiento.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de la *Conselleria de Turisme i Esports*(2005-2016) y de las plataformas AirBnB, Homeaway y Homelidays (datos recopilados el 01-02-2016).

A pesar de que la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares, es una modalidad de alojamiento que está regulada desde el año 2005 en las Illes Balears, en el caso de Lloret de Vistalegre, se ha observado que es sobre todo a partir del año 2014 cuando realmente se dispara el crecimiento de VUT registradas (gráfico 2), siendo su desarrollo más tardío que en otros municipios de la isla (Mateu, 2003).

Des del punto de vista de la legalidad, de las 46 VUT que se han identificado en el municipio de Lloret de Vistalegre, solo 18 disponen de autorización para comercializar estancias turísticas, 11 han presentado a la Administración la declaración responsable de inicio de actividad, y las 17 viviendas restantes operan sin haberse dado de alta oficialmente, por lo tanto, al margen de la normativa turística.

Respecto a la distribución territorial que presentan las VUT (mapa 3), ésta viene

condicionada por la estructura de la propiedad de las tierras que conforman el municipio. Su mayor presencia se da al sur del término municipal, coincidiendo con la zona donde predominan las pequeñas propiedades de secano con casas de aperos, conocidas popularmente como "Rotes". Estas propiedades son el resultado de la fragmentación de grandes fincas como las de Son Bauló, Sa Casa Nova y Son Miralles, que tuvo lugar durante el siglo XVII (Ramis & Ginard, 2001). En cambio, hacia el norte la presencia de VUT es más escasa, debido a que las grandes propiedades no se vieron tan afectadas por los procesos de fragmentación, y han mantenido amplias extensiones de tierra. Este es el caso de las posesiones de Son Gelabert de Baix, Son Gelabert de Dalt, Son Joan Arnau, Son Joan Jaume, Son Marron y Es Colomer, además de los terrenos comunales de Sa Comuna.

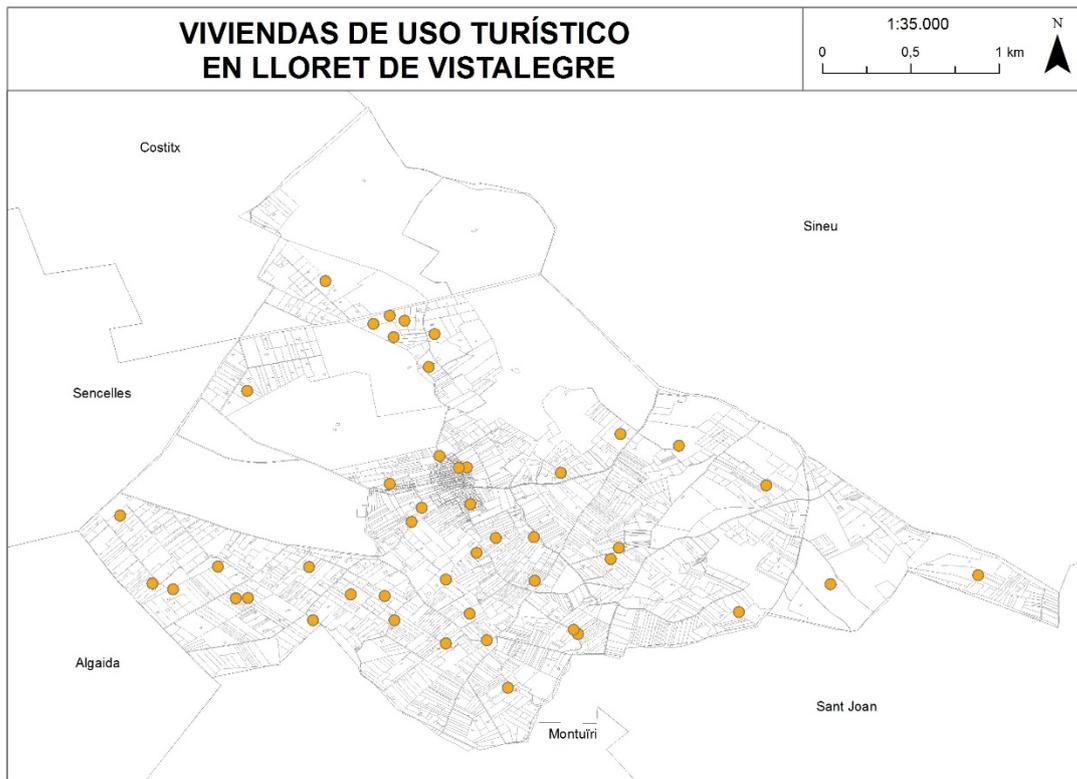
Con la llegada de la crisis al sector primario, en los años 70 y 80, favoreció que durante esta época se construyeran nuevas viviendas en pequeñas

explotaciones de secano que no eran rentables agrícolaemente, o se transformasen antiguas casas de aperos en residencias secundarias, siendo un fenómeno que se popularizó entre la población residente de la islas (Salvà & Binimelis, 1993), dando lugar a un proceso de *rururbanización* intensivo (Binimelis, 1998).

El resultado de estos procesos de transformación del espacio rural, en el caso de Lloret de Vistalegre, se ve reflejado en el abundante poblamiento diseminado. A pesar de ser uno de los municipios con menor extensión de Mallorca, con tan sólo 17,44 km<sup>2</sup>, la presencia de viviendas en suelo rústico adquiere una notable importancia en Lloret de

Vistalegre, ya que según datos del padrón del año 2015, de los 1.233 habitantes que están empadronados en el municipio, 444 habitantes residían en suelo rústico, lo que representaba el 36% de la población total del municipio. Por lo tanto, existe una importante estructura de viviendas en suelo rústico, que son utilizadas como residencia principal. Además, de las que son usadas como residencia secundaria, siendo especialmente en este último grupo de viviendas, donde se viene produciendo el incremento de VUT en el municipio. No obstante, según los datos obtenidos (año 2016), las VUT solo representan el 0,1 % de las viviendas del municipio, con lo cual, en cifras absolutas no son estadísticamente significativas.

Mapa 3. Distribución territorial de las VUT en el municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca).



Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de la Conselleria de Turisme i Esports (2005-2015) y de las plataformas comerciales: AirBnB, Homeaway y Homelidays (datos recopilados el 01-02-2016).

Los resultados obtenidos sobre las características de las VUT (tabla 1), muestran un claro predominio del alquiler de casas enteras (96% de la oferta de VUT), y tan sólo un 4% de la oferta, se corresponde al alquiler de habitaciones privadas. Sobre esta última modalidad, se ha observado que su presencia está vinculada a propietarios extranjeros, en cambio, no se ha identificado a ningún propietario autóctono que oferte una habitación de su domicilio habitual.

El 89 % de las VUT son unifamiliares que se localizan en suelo rústico, y tan sólo un 11% se encuentran dentro del núcleo urbano. Una de las principales características de las VUT es la disponibilidad de piscina, de hecho, el 87% de las viviendas disponen de ella. Aquellas viviendas que no disponen de piscina se han localizado principalmente en el casco urbano. Por lo que se refiere a la capacidad de acogida de las viviendas turísticas en Lloret de Vistalegre, su promedio es de 3 habitaciones y 6 huéspedes.

**Tabla 1. Características de las viviendas de uso turístico del municipio de Lloret de Vistalegre.**

<b>Propiedad (*)</b>	
Vivienda de herencia	90%
Vivienda comprada	10%
<b>Tipología</b>	
Casa/apartamento entero	96%
Habitación privada	4%
<b>Capacidad</b>	
Habitaciones	3
Huéspedes	6
<b>Localización</b>	
Suelo Urbano	11%
Suelo Rústico	89%
<b>Servicios</b>	
Con piscina	87%
Sin piscina	13%
<b>Precio medio (por vivienda y día)</b>	
Temporada Alta (Agosto)	171 euros
Temporada Baja (Febrero)	140 euros
<b>Gestión (*)</b>	
Directamente (propietario local)	30%
Directamente (propietario extranjero)	9%
A través de una agencia inmobiliaria	61%
<b>Beneficio del alquiler (*)</b>	
Renta principal	6%
Renta complementaria	94%
<b>Disponibilidad del alquiler (*)</b>	
Disponible todo el año	66 %
Disponible solo una parte del año	44 %

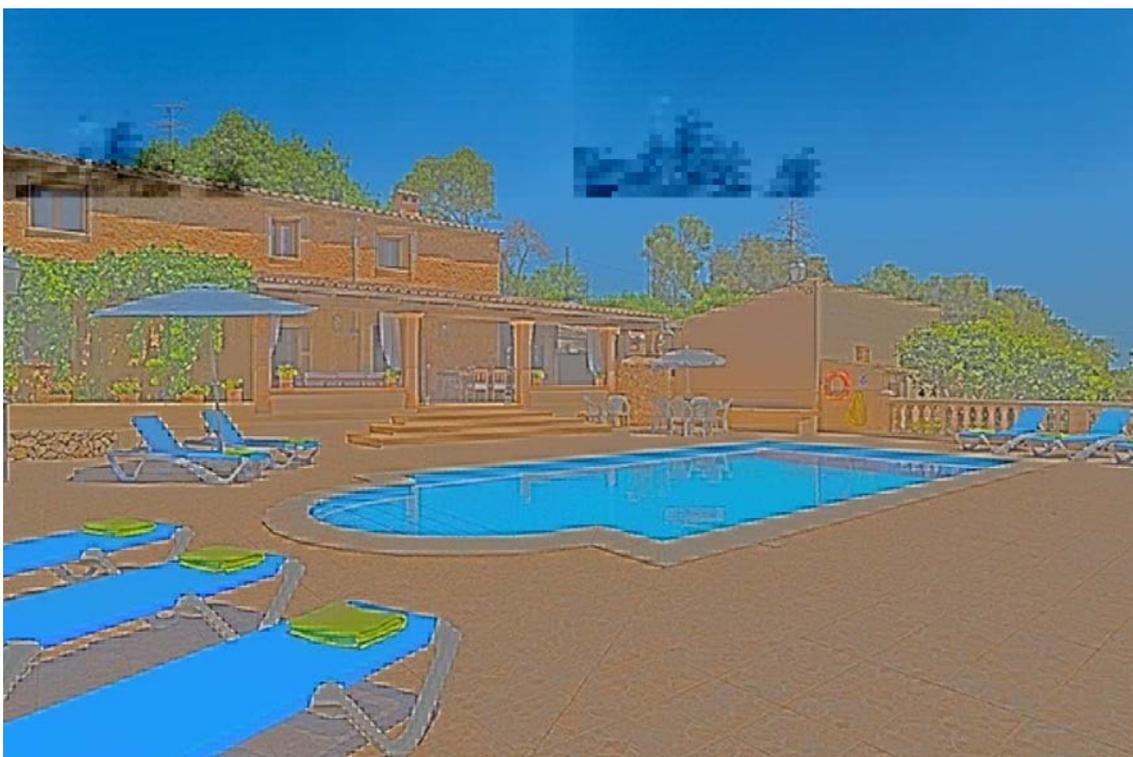
Fuente: Elaboración propia a partir de datos extraídos de la *Conselleria de Turisme i Esports* (2005-2015) y de las plataformas AirBnB, Homeaway y Homelidays (datos recopilados el 01-02-2016).

(\*) Los resultados hacen referencia a 30 de las 46 VUT identificadas.

El precio medio del alquiler en Lloret de Vistalegre, durante el año 2016, oscila en torno a los 171 euros en temporada alta (de mayo a septiembre) y los 140 euros (el resto del año). No obstante, se ha observado que algunas viviendas mantienen un precio fijo durante todo el año, siendo la causa explicativa de ello el hecho de que los propietarios tienen un menor interés por alquilar su vivienda fuera de la temporada alta (de mayo a octubre), o bien porque no tienen necesidad económica y/o prefieren disfrutar de su propiedad durante unos meses al año, ya que la mayoría de propietarios de las VUT mantienen un arraigo hacia sus propiedades, por su valor familiar y sentimental. En este municipio, las VUT no van ligadas a una necesidad económica de los propietarios, ya que el 94% de los propietarios alquilan de forma voluntaria su propiedad, para obtener unos ingresos complementarios a las rentas de su trabajo habitual, y tan sólo un 6% lo hacen por necesidad.

Otro de los aspectos que se ha analizado, ha sido la forma de gestión utilizada para la comercialización de las VUT. En este sentido, un 61% lo hace a través de una agencia inmobiliaria o un agente inmobiliario (tres de los cuales residen en el municipio). Los motivos de esta delegación de funciones se deben al desconocimiento de idiomas que tienen los propietarios de las viviendas y/o falta de tiempo para recibir y atender a los clientes. Por otra parte, un 39 % de las viviendas son gestionadas de forma directa por los propietarios, de los cuales, un 30% son locales y un 9% son extranjeros.

Imagen 1. Vivienda de uso turístico localizada en el municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca).



Fuente: <https://www.airbnb.es/rooms/14232800?s=y0EeF7ZV> (extraído el día 19-07-16).

#### 4. conclusiones.

A partir del año 2014, en Lloret de Vistalegre se ha producido un fuerte crecimiento de la oferta de VUT, que se ha localizado en la mitad sur del término municipal, coincidiendo con la presencia de una estructura de la propiedad de carácter minifundista. Se trata de antiguas casas de aperos, que han sido reformadas y transformadas en VUT, de tal forma, que los usos turísticos cada vez adquieren un mayor protagonismo dentro de un espacio tradicionalmente agrario. Por lo tanto, es evidente que este fenómeno, está contribuyendo a retroalimentar los procesos de *rururbanización*, ya iniciados en los años ochenta (Binimelis, 1998).

No obstante, este auge de las VUT no ha afectado por igual al conjunto de la población local, sino que en el caso concreto de Lloret de Vistalegre, ha beneficiado principalmente a una clase media-alta, que dispone de una pequeña propiedad en herencia, situada en suelo rústico, y que tiene una capacidad económica para acometer reformas en sus propiedades y ofertarlas como VUT, obteniendo de esta forma, unos beneficios complementarios para sus rentas familiares. Además, este crecimiento del número de plazas turísticas, ha generado nuevas oportunidades de negocio (agentes/intermediarios de alquileres turísticos) y la reactivación de las empresas

locales dedicadas a la alimentación, restauración, mantenimiento y jardinería, construcción, etc.

Sin embargo, su presencia en el medio rural también genera nuevos consumos o aumenta los ya existentes (agua, energía, residuos, entre otros), lo cual, obliga a plantear de forma urgente la necesidad de adaptar la planificación turística existente a esta nueva realidad que presenta el destino, con el objetivo de garantizar una correcta dinamización socio-económica basada en un desarrollo territorial sostenible.

La prohibición introducida en la reforma de la LAU (2013) de difundir a través de canales de comercialización turística cualquier tipo de vivienda arrendada por temporada, obliga a este tipo de oferta a estar sujeta a la regulación de la normativa turística de cada Comunidad Autónoma. Esto explica que en las Islas Baleares exista una bolsa de plazas de alojamiento turístico asociadas a VUT que funcionan al margen de la ley 8/2012 (Blasco, 2015), tal y como se ha podido constatar en el municipio de Lloret de Vistalegre.

Dada esta situación, y en un momento como el actual, con un profundo debate socio-político sobre la percepción de saturación turística que existe en la isla, parece más que evidente que el crecimiento de

las plazas turísticas asociadas a la proliferación de este tipo de alojamiento, es uno de los factores que ha contribuido a acrecentar la presión turística sobre el territorio. Frente a esta situación, y habiéndose constatado la presencia de una bolsa de plazas de alojamiento que se ofertan al margen de la ley turística -Arts. 49 a 52 de la Ley 8/2012, del turismo de las Illes Balears-, que a pesar de sus virtudes y sus defectos, fija unos criterios y condiciones para el alquiler de viviendas a turistas (tipología de vivienda, cédula de habitabilidad, ratios y servicios turísticos, póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil, etc.), parece lógico que exista una clara necesidad de aumentar el control por parte de la administración pública para garantizar un mayor cumplimiento de la normativa existente. De esta forma, se podría disminuir el número de plazas que se están ofertando (evitando la existencia de viviendas que no cumplen con las condiciones necesarias para su explotación turística), y por lo tanto, poner un cierto freno al crecimiento descontrolado y evitar la pérdida de calidad del destino.

## 5. bibliografía.

- Airbnb (2016). *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: [https://www.airbnb.es/s/Lloret-de-Vistalegre--Espana%C3%B1a?guests=1&adults=1&search\\_by\\_map=true&sw\\_lng=2.9610162328613114&sw\\_lat=39.62524842216331&ne\\_lng=2.9827313970458817&ne\\_lat=39.640356335324505&zoom=15&ss\\_id=j9ij51jj&ss\\_preload=true&source=bb&s\\_tag=t79XWU3U](https://www.airbnb.es/s/Lloret-de-Vistalegre--Espana%C3%B1a?guests=1&adults=1&search_by_map=true&sw_lng=2.9610162328613114&sw_lat=39.62524842216331&ne_lng=2.9827313970458817&ne_lat=39.640356335324505&zoom=15&ss_id=j9ij51jj&ss_preload=true&source=bb&s_tag=t79XWU3U) (consultado: 01-02-2016).
- Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de temporada de Baleares (2016). Informe 2016- APTUR Baleares. En línea: [http://static.hosteltur.com/web/uploads/2016/09/Informe\\_de\\_APTUR\\_Baleares\\_\\_APARTAMENTOS\\_Y\\_VIVIENDAS\\_DE\\_USO\\_VACACIONAL\\_2016.pdf](http://static.hosteltur.com/web/uploads/2016/09/Informe_de_APTUR_Baleares__APARTAMENTOS_Y_VIVIENDAS_DE_USO_VACACIONAL_2016.pdf) (consultado 23-10-2016).
- Binimelis, J. (1998). Mètodes qualitius per a l'anàlisi de les franges rururbanes. El cas de l'illa de Mallorca. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 37-64.
- Binimelis, J. & Ginard, A. (1998). Turismo y agricultura en Baleares: el turismo rural en Mallorca como último episodio del cambio territorial. En *IX Coloquio de Geografía Rural: Comunicaciones* (pp. 47-53). Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología.
- Binimelis, J. & Ordinas, A. (2012). Paisatge i canvi territorial en el món rural de les Illes Balears. *Territoris*, 8(1), 11-28.
- Blasco, A. (2015). Lloguer d'habitatges a turistes, en Fundació GADESO (ed.). *Anuari del turisme de les Illes Balears 2015*. Palma: Govern de les Illes Balears, Universitat de les Illes Balears, Caixa Colonya.
- Botsman, R. & Rogers, R. (2010). *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*. Nueva York: Harper Collin.
- Coll, M.A. (2016). *Análisis socio-espacial de la estacionalidad turística en Mallorca*. Tesis Doctoral. Universidad de las Illes Balears. Palma.
- Conselleria de turisme i esports del Govern de les Illes Balears(2016). *Registro oficial de viviendas de uso turístico*. Govern de les Illes Balears.
- Cuscó, E., & Font, J. (2015). Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las 'viviendas de uso turístico' en Cataluña, *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. En línea: Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de octubre de 2015, vol. XX, nº 1.134 (ISSN, 1138-9796). <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1134.pdf>
- Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. (BOIB núm. 56 de 18 de abril de 2015).
- Guillén, N. A. & Iñiguez, T. (2016). Acción pública y consumo colaborativo. Regulación de las viviendas de uso turístico en el contexto p2p. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 14(3), 751-767.
- Homeaway(2016): *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: <https://www.homeaway.es/search/espana/lloret-de-vistalegre/region:2334/keywords:Lloret+de+Vistalegre%2C+Lloret+de+Vistalegre%2C+Islas+Baleares%2C+Espana%C3%B1a> (consultado: 01-02-2016).

- Homelidays (2016): *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: <https://www.homelidays.es/alquiler-vacacional/espana/lloret-de-vistalegre/r2334> (consultado: 01-02-2016).
- Institut d'Estadística de les Illes Balears (2016): *Número de turistas por tipo de alojamiento (Mallorca)*. En línea: [http://www.ibestat.cat/ibestat/estadistiques/922f4f96-0580-4c25-9ba6-bf8788247112/6dbadf3d-8d2b-4feb-970a-9e7820ba06db/es/l208004\\_5002.px](http://www.ibestat.cat/ibestat/estadistiques/922f4f96-0580-4c25-9ba6-bf8788247112/6dbadf3d-8d2b-4feb-970a-9e7820ba06db/es/l208004_5002.px)(consultado: 20 de junio de 2016).
- Ioannides, D., & Debbage, K. (1997). Post-Fordism and flexibility: the travel industry polyglot. *Tourism Management*, 18(4), 229-241.
- Kim, B. & Oh, J. (2011). The difference of determinants of acceptance and continuance of mobile data services: A value perspective. *Expert Systems with Applications*, 38(3): 1798-1804.
- Ley estatal 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994).
- Ley 2/2005, de comercialización de estancias turísticas en viviendas. (BOIB núm. 54 de 7 de Abril de 2005).
- Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Islas Baleares. (BOIB núm. 106, de 21 de julio de 2012).
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.(BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013).
- Lucas, A. M.(2002). *Les activitats agràries, pesqueres i forestals a les Illes Balears*. Monografies de la Conselleria d'Agricultura i Pesca. Govern de les Illes Balears. Palma.
- Martos, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de derecho civil*, 1(1), 91-102.
- Mateu, J. (2003). Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodológico en el municipio de Pollensa. *Estudios turísticos*, (155), 197-218.
- Muntaner, L. (1980). El turisme a Calvià abans de la Guerra Civil (1930-1936). *Treballs de Geografia*, 37. Ed. Departament de Geografia de la UIB. Palma, pp. 7-20.
- Overby, J. W., & Lee, E. J. (2006). The effects of utilitarian and hedonic online shopping value on consumer preference and intentions. *Journal of Business research*, 59(10), 1160-1166.
- Pizam, A. (2014). Peer-to-peer travel: Blessing or blight?. *International journal of hospitality management*, 38: 118-119.
- Ramis, A. & Ginard, A. (2001). Lloret de Vistalegre, en Tur, M. (coord.). *Guia dels pobles de Mallorca*. Hora Nova S.A.
- Rullán, O. (2007). Edificis aïllats o residències?, àrees singulars o regions úniques?, "booms" o desenvolupaments?, espai rural o sòl rústic?. *Scripta Nova: revista electrònica de geografia y ciencias sociales*, (11), 232.
- Russo, A. P. & Quagliari, A (2014). *La lògica espacial del intercanvi de cases: una aproximació a les noves geografies de lo cotidià en el turisme contemporàneo*. *Scripta Nova. Revista Electrònica de Geografia y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 20 de julio de 2014, vol. XVIII, nº 483. <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-483.htm>
- Salvà, P. A., & Binimelis, J. (1993). Las residencias secundarias en la isla de Mallorca: tipos y procesos de crecimiento. *Mediterranéa*, 77(1), 73-76.
- Seguí, M. (2006). *El turisme a les Illes Balears (1950-2005)*. Edicions Documenta Balear. Palma de Mallorca.
- Sirdeshmukh, D., Jagdip, S. & Sabol, B. (2002). Consumer trust, value, and loyalty in relational exchanges. *The Journal of Marketing*, 15-37 Tennyson, R. D.(Ed.)
- Urry, J. (1995). *Consuming places*. Psychology Press.