



**Universitat de les  
Illes Balears**

Facultat de Filosofia i Lletres

**Memòria del Treball de Fi de Grau**

# El turisme residencial en sòl rústic. Una anàlisi comparativa a partir de l'estudi de casos a Mallorca.

Javier García Córcoles

**Grau de Geografia**

Any acadèmic 2018-19

DNI de l'alumne:43213178L

Treball tutoritzat per la professora Joana Maria Seguí Pons  
Departament de Geografia

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## INDEX

<b>1. Llista de figures .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Llista de taules.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Llista d'acrònims .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Resum.....</b>	<b>2</b>
<b>5. Introducció.....</b>	<b>4</b>
5.1. El turisme a Mallorca .....	5
5.2. AirBnB.....	6
5.3. Marc legal .....	7
<b>6. Objectius.....</b>	<b>9</b>
<b>7. Metodologia i desenvolupament .....</b>	<b>9</b>
7.1. Àrees d'estudi.....	12
7.1.1. Àrea del Llevant.....	12
7.1.2. Àrea d'Es Pla.....	13
7.1.3. Àrea de la Serra de Tramuntana .....	14
<b>8. Resultats .....</b>	<b>14</b>
8.1. Anàlisi demogràfica .....	14
8.2. Anàlisi territorial .....	16
8.3. Anàlisi econòmica.....	17
8.3.1. Àrea del Llevant.....	17
8.3.2. Àrea d'Es Pla.....	19
8.3.3. Àrea de la Serra de Tramuntana .....	21
8.3.4. Anàlisi dels preus entre les àrees d'estudi .....	23
8.3.5. Una simulació sobre la generació de riquesa municipal.....	23
8.4. Anàlisi qualitativa .....	25
<b>9. Conclusions.....</b>	<b>27</b>
<b>10. Bibliografia.....</b>	<b>30</b>
10.1. Webgrafia .....	31

## 1. Llista de figures

<i>Figura 1: Oferta de residències turístiques del portal web AirBnB a l'illa de Mallorca</i> .....	7
<i>Figura 2: Municipis i àrees d'estudi</i> .....	12
<i>Figura 3: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte demogràfic (habitants/plaça). Per municipis i àrees d'estudi</i> .....	15
<i>Figura 4: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte territorial (unitats residencials/hectàrea). Per municipis i àrees d'estudi</i> .....	16
<i>Figura 5: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada baixa). Per municipis. Àrea del Llevant</i> .....	17
<i>Figura 6: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada alta). Per municipis. Àrea del Llevant</i> .....	18
<i>Figura 7: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada baixa). Per municipis. Àrea d'Es Pla</i> .....	19
<i>Figura 8: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada alta). Per municipis. Àrea d'Es Pla</i> .....	20
<i>Figura 9: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada baixa). Per municipis. Àrea de la Serra de Tramuntana</i> .....	21
<i>Figura 10: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada alta). Per municipis. Àrea de la Serra de Tramuntana</i> .....	22
<i>Figura 11: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic. Simulació generació de riquesa sobre la renda municipal</i> .....	24
<i>Figura 12: Anàlisi qualitativa de l'àrea del Llevant</i> .....	25
<i>Figura 13: Anàlisi qualitativa de l'àrea d'Es Pla</i> .....	26
<i>Figura 14: Anàlisi qualitativa de l'àrea de la Serra de Tramuntana</i> .....	26

## 2. Llista de taules

<i>Taula 1: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic. Simulació de generació de riquesa sobre la renda municipal</i> .....	24
---	----

## 3. Llista d'acrònims

- UNESCO → Organització de les Nacions Unides per l'Educació, la Ciència i la Cultura.
- DRIAT → Declaració Responsable d'Inici d'Activitat Turística
- OMT → Organització Mundial del Turisme
- PTI → Pla Territorial Insular
- PIAT → Pla d'Intervenció d'Àmbits Turístics
- BOIB → Butlletí Oficial de les Illes Balears

## 4. Resum

El turisme és des de fa més de mig segle l'activitat econòmica principal de l'illa de Mallorca. El turisme que es desenvolupa a Mallorca ha anat evolucionant durant els anys, sorgint aquesta darrera dècada amb molta força una nova tipologia: el turisme residencial. El lloguer de residències amb un objectiu

vacacional s'ha expandit notòriament amb el sorgiment de portals web on els propietaris poden oferir les seves residències de forma molt simple.

Aquest treball analitza aquest tipus de turisme a Mallorca però es concentra al sòl rústic de l'interior de l'illa. Per a poder dur-ho a terme s'han establert tres àrees d'estudi a Mallorca: una a la Serra de Tramuntana, una altra a la comarca d'Es Pla (al centre de l'illa) i una darrera al Llevant mallorquí. Cada una d'aquestes àrees es compon per un conjunt de municipis.

Com a punt de partida, es varen recopilar dades sobre les residències en sòl rústic de cada àrea a partir del portal web amb major oferta a Mallorca: AirBnB. A partir d'aquesta informació, s'han estudiat diferents factors: l'impacte demogràfic a les diferents àrees, la densitat de les unitats residencials per hectàrea, l'anàlisi econòmica i l'anàlisi qualitativa centrada en els equipaments i les restriccions de cada una de les unitats residencials en sòl rústic seleccionades.

Pel que fa al tercer factor, l'anàlisi econòmica, s'ha complementat amb una estimació d'ingressos d'aquesta activitat per municipi, per a poder comparar aquesta estimació amb la renda bruta disponible i saber quina és la importància d'aquesta activitat dintre de cada un dels municipis.

Respecte a les tres àrees d'estudi, en primer lloc l'àrea de la Serra de Tramuntana presenta unes unitats residencials en sòl rústic situades al voltant dels pobles i de les carreteres més importants. A més, gran part de les unitats residencials turístiques no han estat construïdes en l'actualitat. L'àrea de la Serra de Tramuntana té molt de potencial per a que s'hi desenvolupi un turisme alternatiu al de sol i platja, això deriva en una major oferta turística i en uns preus més elevats durant tot l'any. El turisme alternatiu es considera una modalitat turística la qual cerca una interrelació amb la natura, a més de que es preocupa per la conservació dels propis recursos naturals i socials del lloc on aquest es desenvolupa (Nieva, 2004). Així doncs, el turisme residencial en aquesta àrea és una oportunitat per a que es desenvolupi l'economia local d'una forma sostenible.

En segon lloc, a l'àrea d'Es Pla les unitats residencials que s'hi ofereixen en sòl rústic es troben més aïllades entre si que les de l'àrea de la Serra de Tramuntana, ja que no es troben tant situades al voltant dels pobles i de les carreteres més importants. A més, abunden les unitats residencials de nova construcció.

En tercer lloc, el Llevant destaca per tenir una infraestructura de turisme de sol i platja (com hotels i oferta complementària) prou important (12.212 places turístiques l'any 2017 segons l'INE). Aquest fet provoca que gran part de les residències que s'hi oferten vagin enfocades al turisme de sol i platja.

## 5. Introducció

L'illa de Mallorca ha canviat molt social i econòmicament des de mitjans del segle XX. Aquest canvi ha fet que s'hagi passat de trobar-hi una societat *ruralita*, a trobar-hi una societat *urbanita* (Salvà, 2008).

El turisme a l'illa de Mallorca s'ha caracteritzat històricament per enfocar-se en el turisme de sol i platja, provocant que les principals zones turístiques de l'illa es trobin a la costa. Aquesta constant ha canviat des de finals del segle XX, ja que l'oferta turística s'ha anat expandint cap a l'interior de l'illa en la recerca de la desestacionalització del turisme mallorquí.

Aquesta constant s'ha intensificat amb els sorgiment de portals web dedicats al lloguer vacacional, ja que aquest fet ha provocat que hi hagi major oferta turística en zones on històricament havia estat menor. Un dels factors que han provocat l'expansió del turisme cap a l'interior de Mallorca ha estat el desenvolupament de l'oferta turística complementària. Aquest terme fa referència a totes les atraccions que podem trobar a un lloc i que motiven a la seva visita. Al cas de l'illa de Mallorca, l'oferta complementària engloba tots els atractius turístics que són alternativa a l'oferta de turisme de sol i platja.

A més de l'oferta complementària a l'interior de l'illa, una altra alternativa al turisme de sol i platja ha estat el turisme rural. "El turisme rural s'emmarca al turisme a la carta, fruit dels canvis de la societat postindustrial i les noves tendències de consum recreatiu. Els espais rurals han passat a tenir uns usos del sòl més variats, sent l'ús turístic un dels principals. Aquest redescobriments dels espais de l'interior i la reconversió de l'espai-patrimoni rural per usos turístics ve acompanyat de la revalorització d'aspectes com l'autenticitat, la identitat cultural dels llocs, la revalorització de les arrels i una conscienciació mediambiental de les societats urbanes" (Cànoves, Herrera i Villarino, 2005, pàg. 65).

Aquest treball es centra en el turisme residencial, el qual es desenvolupa en vivendes que han passat de tenir un ús residencial a tenir un ús turístic. Així doncs, l'aparició d'aquesta nova forma de turisme ha provocat que s'hagin de crear nous espais de lleure lluny dels territoris tradicionalment turístics (Salvà, 2011, pàg. 823).

Un dels factors que han ajudat al desenvolupament del turisme residencial, ha estat l'aparició d'economies col·laboratives. Aquest terme fa referència als negocis, portals web i aplicacions de telèfon mòbil que creen un mercat obert per l'ús temporal de mercaderies o serveis oferts per particulars. Al cas del turisme residencial, han sorgit diverses empreses dedicades al sector, la funció de les quals és connectar l'oferidor amb el demandant. Les principals empreses dedicades a la comercialització d'estades turístiques en residències a Espanya són: AirBnB, Wimdu, Booking, Trivago, HomeAway i TripAdvisor. Sent AirBnB la que té més residències ofertes a tota Espanya, gairebé 190.000 (Diari El Público, 2/9/2018), de les quals 11.271 es troben a l'illa de Mallorca (terraferida.cat, 25/03/2017).

El sorgiment de la abans esmentada economia col·laborativa i els nous models de negoci associats a aquesta estan provocant que augmenti l'oferta de places turístiques al marge de la normativa. Això provoca que hi hagi distorsions en el model turístic, així com en el paisatge urbà i al mercat de la vivenda, provocant que sigui més difícil aconseguir adquirir-ne una (Roig, 2017, pàg. 231).

Una vegada contextualitzat el turisme residencial en sòl rústic de l'interior de Mallorca, cal destacar que l'objectiu principal d'aquest treball és realitzar una anàlisi sobre l'oferta turística a partir d'una comparació entre tres àrees i el tipus d'oferta que trobem en cada una d'elles.

### **5.1. El turisme a Mallorca**

Segons Andreu et al. (2003) el turisme a les Illes Balears es va expandir a partir dels anys seixanta. Es poden dividir tres períodes clau coneguts amb el nom de booms turístics:

- El primer boom (1960-1973) va començar amb el desenvolupament de les primeres zones turístiques intensives al litoral, trobant-hi les primeres formes de turisme de masses. Aquest primer boom finalitzà amb la crisi econòmica del 1973. El 1973 les Illes Balears varen rebre 4.310.595 turistes.
- El segon boom (1975-1990) es caracteritzava per la urbanització extensiva, tant a les zones de l'anterior boom com a noves zones turístiques. A més, sorgiren noves modalitats turístiques com els apartaments, sent una alternativa al turisme hotelier. L'any 1990 les Illes Balears varen rebre 6.349.254 turistes.
- El tercer boom (1990-2001) va començar quan es reprengué el creixement econòmic posterior a la Guerra del Golf Pèrsic. Es caracteritzà per l'expansió cap a l'interior, posant tot el territori de Mallorca al servei de l'activitat turística. L'any 2001 les Illes Balears varen rebre 11.119.896 turistes.

El turisme del segle XXI a Mallorca es caracteritza per un augment del moviment cap a l'interior, deixant d'estar situat sols a les zones de costa. Aquest fet vingué provocat per diversos factors, com la recerca de formes de turisme alternatiu per tal de lluitar contra l'estacionalització. L'aparició d'empreses que desenvolupen l'economia col·laborativa també va influir en aquest augment, impulsant el turisme residencial degut a la facilitat que aquestes empreses donen als ofertants i als clients.

Així doncs, des de l'any 2009 s'està donant un fet curiós referent al turisme de les Illes Balears, i més en concret al de Mallorca: l'increment del nombre de turistes ha estat molt elevat, encara que no hagi augmentat tant l'oferta hotelera. L'increment es veu reflectit en el nombre de turistes que arriben a les Illes Balears: de 11.544.568 turistes a l'any 2009 a 16.596.194 a l'any 2018. Aquest fet ve provocat en gran part per l'aparició dels portals web que es

dediquen al lloguer residencial, fent que augmenti l'oferta de places turístiques, sense que s'incrementi l'oferta de places hoteleres.

Com s'ha esmentat abans, l'any 2018 les Illes Balears varen rebre un total de 16.596.194 turistes, produint-se un augment del 1'56% d'arribades respecte a l'any anterior. La mitjana de les pernoctacions respecte a l'any anterior va disminuir en un 4'41%. El mercat nacional, és a dir, els turistes arribats des d'altres Comunitats Autònomes, ha augmentat un 7'4% respecte a l'any anterior. A més, l'arribada de turistes els mesos de juliol i agost va disminuir un 1'31% respecte a l'any anterior, dada que indica que s'està desestacionalitzant el turisme de les Illes Balears. A l'illa de Mallorca, l'augment de l'arribada de turistes l'any 2018 encara fou superior respecte als de l'any anterior que a la resta de les illes, ja que fou d'un 2'73%. A més, durant el 2018 també va augmentar la despesa per turista respecte als anys anteriors, sent aquest augment d'un 2'08% a les Illes Balears i d'un 2'75% a l'illa de Mallorca.

## **5.2. AirBnB**

AirBnB és la plataforma digital que s'ha seleccionat per a realitzar l'estudi ja que és la que té més unitats residencials ofertes a Mallorca i, per tant, és amb la que es poden obtenir uns resultats el més representatius possibles. És important posar en valor que hi ha altres planes web dedicades al arrendament de residències amb un objectiu vacacional (com Booking, TripAdvisor, Homeaway, ...). Ocasionalment, podem trobar una mateixa residència oferida a més d'un portal web a la vegada.

Aquesta empresa es va fundar a l'any 2008 als Estats Units. Als seus inicis es dedicava íntegrament al arrendament de residències de particulars per a particulars, actualment també s'hi poden oferir altres serveis (experiències). Fou una de les pioneres en aquest àmbit, fet que ha provocat que sigui l'empresa dedicada a aquest sector més important en molts de països.

Com s'ha esmentat, AirBnB és el portal web on hi ha ofertes més residències de Mallorca. La darrera dada publicada pel diari Última Hora (Europa Press, 21-05-2019) parla d'un total de 97.094 places ofertes a tota Mallorca a l'abril del 2019. Cal esmentar, que segons l'IBESTAT a l'any 2017, hi havia un total de 298.358 places turístiques a Mallorca, de les quals 248.170 eren places hoteleres. Així doncs, segons aquestes dades, les places del turisme residencial a Mallorca representen el 16.8% del total de les places turístiques.

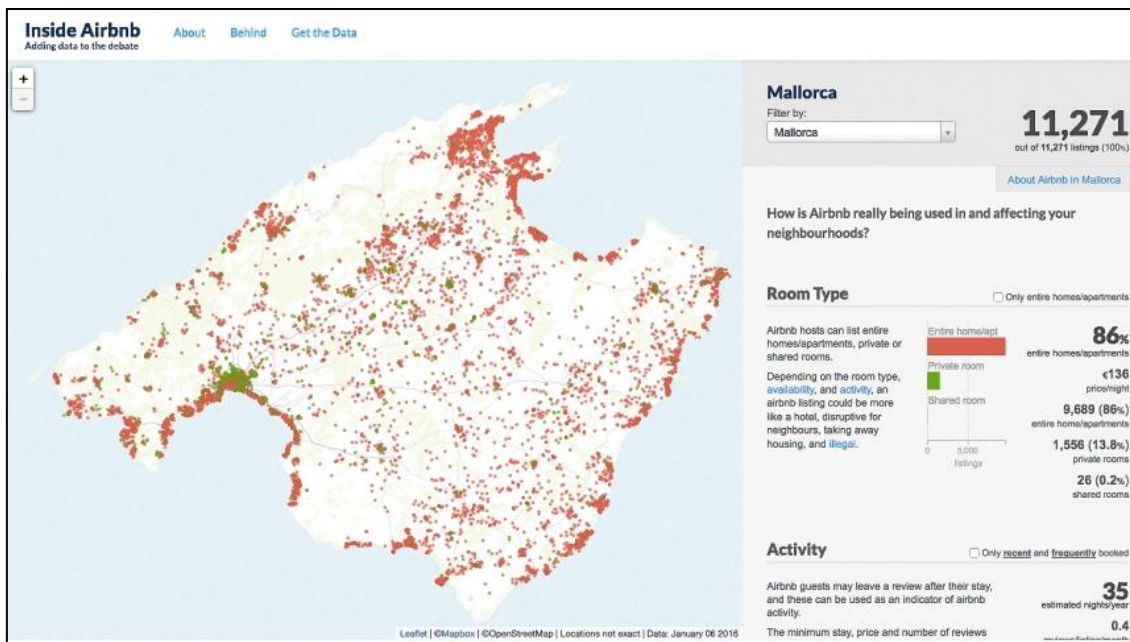


Figura 1: Oferta de residències turístiques del portal web AirBnB a l'illa de Mallorca. Font: terraferida.cat

A la figura 1 es presenta una captura del mapa publicat pel portal web de terraferida el 25/03/2017 a l'article "Desmuntant AirBnB". Aquest mapa mostra la gran massificació de residències ofertes a l'illa de Mallorca. A més, es pot comprovar com l'oferta turística s'està expandint cap a l'interior de l'illa, tot i que segueix sent a les zones costaneres amb importants infraestructures turístiques de sol i platja, on trobem més unitats residencials turístiques.

Al mapa visualitzem en color vermell les residències que es lloguen senceres, mentre que en color verd veiem la ubicació de les habitacions privades. A aquest estudi s'han analitzat les residències senceres, ja que al total de les mostres utilitzades no es trobà cap habitació privada.

En quant a la legislació, AirBnB s'adapta al marc legal de cada lloc on es troba activa. Al cas de les Illes Balears s'ha d'adjuntar la llicència per tal de poder oferir una residència en aquest portal web. Però, segons la notícia abans esmentada, terraferida afirma que al voltant de la meitat de les places oferides no mostren llicència.

Cal esmentar que a l'hora de recopilar les dades de les vivendes oferides al portal, va sorgir la problemàtica de que en alguns casos els ofertants publiquen el seu habitatge de forma duplicada o triplicada, ja que no han d'especificar la ubicació exacta fins que el turista lloga la vivenda.

### 5.3. Marc legal

Per a poder comprendre millor la situació actual d'aquest tipus de turisme cal visualitzar quin és el marc legal vigent, tant històric com actual.

La primera regulació de l'agroturisme i del turisme rural a les Illes Balears fou el Decret 30/1991. Aquesta llei base s'ha anat desenvolupant i adaptant a les



noves tipologies de turisme, sorgint altres lleis com el Decret 62/1995, de dia 2 de juny, que es va confirmar a la Llei General Turística (2/1999, de dia 12 de desembre). A més va sorgir el Decret 8/1998, el qual indicava per primera vegada la regulació d'habitatges turístics vacacionals, tenia l'objectiu de regular i legalitzar administrativament l'oferta il·legal i no regulada que va sorgir de l'increment de la construcció d'habitatges unifamiliars en sòl rural.

Així doncs, la pràctica d'unes noves formes de turisme segons unes motivacions diferents, juntament amb el sorgiment de companyies aèries "low cost", així com la recerca de la conservació ambiental i cultural, van provocar el sorgiment d'una nova tipologia de turisme, el qual al principi no estava regulada: el turisme residencial vacacional.

Després es va aprovar la Llei 8/2012, de dia 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, la qual configura de forma general aquest tipus de turisme com una "comercialització turística d'habitatges d'ús residencial", posant especial èmfasi en el fet de que segueixen sent habitatges d'ús residencial. Les dues primeres normes que abordaren el tema, indicaven que just es podien comercialitzar els habitatges unifamiliars aïllats, però aquesta Llei 8/2012 amplia les possibilitats als habitatges aparellats sotmesos al règim de propietat horitzontal, a més dels habitatges unifamiliars entre mitgeres, sempre que fossin únics en la parcel·la, ampliant d'aquesta forma, l'oferta d'aquest tipus de turisme.

En quant a la legislació actual, trobem la Llei 6/2017, de 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges. Tal i com diu la llei: "*es tracta de fer encaixar també en les possibilitats de comercialització d'estades turístiques els habitatges residencials sotmesos al règim de propietat horitzontal –o edificis plurifamiliars–, més enllà dels coneguts com a edificis aparellats sobre parcel·la comuna, que ja estaven permesos.*" (Llei del turisme de les Illes Balears 6/2017, BOIB, pàg. 24749, secció 1).

Aquest llei indica la necessitat d'establir un sostre de places d'aquest tipus de turisme per a cada una de les illes, tenint en compte els criteris ambientals, poblacionals i d'ordenació del territori establerts per la OMT. Així doncs, es puntualitza que aquest sostre podrà ser modificat pels PTI i pels PIAT, si escau.

A més, afegeix la necessitat de que els propietaris de les residències hagin de presentar la DRIAT per a poder realitzar l'activitat turística de forma legal. La DRIAT és un document que notifica la realització d'aquest tipus d'activitat turística a una residència.

Cal afegir que el Consell de Mallorca és l'encarregat de decidir en quins municipis es pot desenvolupar el turisme residencial. Al cas del municipi de Palma de Mallorca, està prohibit llogar amb fins turístics una residència situada en un edifici plurifamiliar.

## **6. Objectius**

L'objectiu principal d'aquest treball ha estat analitzar una tipologia del turisme rural: el turisme residencial en sòl rústic, a partir d'un estudi de varis casos. Donat a la limitació temporal d'un treball de fi de grau, s'han escollit tres àrees representatives de zones diferenciades de Mallorca, per tal de poder treure les màximes conclusions possibles.

El primer objectiu ha estat analitzar breument el turisme de Mallorca, el sorgiment de noves formes de turisme, el portal web a estudiar (AirBnB), el marc legal vigent i les àrees d'estudi.

Un altre objectiu a assolir ha estat conèixer quin és el impacte demogràfic (habitants/plaça turística) a cada un dels municipis i les àrees. També altre objectiu ha estat conèixer quin és el impacte territorial (unitats residencials turístiques/hectàrea) a cada un dels municipis i les àrees.

El següent objectiu ha estat analitzar quin és l'impacte econòmic del turisme residencial en sòl rústic de l'interior de l'illa de Mallorca. Per assolir aquest objectiu s'han analitzat els preus, tant en temporada alta com en temporada baixa. A més, s'ha realitzat una simulació d'ingressos per a poder comparar-la amb la renda bruta de cada municipi, i així saber quina és la importància del turisme residencial en sòl rústic a cada un d'aquests municipis.

## **7. Metodologia i desenvolupament**

Per tal de realitzar aquest treball, s'han limitat tres àrees diferenciades del tipus de paisatge que ens podem trobar a Mallorca. La limitació d'aquestes àrees ha estat per municipis sencers, de tal manera que també es puguin extreure conclusions a escala municipal. El total de mostres per àrea d'estudi havia de ser de 120 aproximadament.

La primera àrea triada ha estat una àrea a la comarca del Llevant, característica per un sòl més abrupte i prou diferenciada respecte al centre de Mallorca. En aquesta àrea s'han analitzat els municipis d'Artà, amb 91 mostres, i Son Servera, amb 31, fent un total de 122 mostres.

La segona àrea d'estudi ha estat una àrea a la comarca d'Es Pla, degut a que és la zona més característica de la Mallorca central. Els municipis analitzats en aquesta àrea han estat: Porreres, amb 35 mostres, Montuïri, amb 25 mostres, Vilafranca de Bonany, amb 24 mostres, Sant Joan, amb 21 mostres, i Lloret de Vistalegre, amb 20 mostres, fent un total de 125 mostres.

Per últim, la tercera àrea d'estudi, és l'àrea del centre de la comarca de la Serra de Tramuntana, la principal zona muntanyosa de l'illa de Mallorca, amb unes característiques molt diferenciades respecte a la resta de l'illa. Així doncs, en aquesta àrea s'ha donat un fet puntual, ja que el nombre de mostres és una mica més elevat que a les altres, però si no s'agafava el municipi de Deià, l'àrea no quedava ben definida, i es va decidir ampliar la mostra en aquesta àrea. Així doncs, en aquesta àrea analitzem els municipis de: Valldemossa,

amb 29 mostres, Bunyola, amb 47 mostres, Sóller, amb 45 mostres, i Deià, amb 21 mostres, fent un total de 142 mostres.

Així doncs, l'estudi es centra en un total de 389 unitats residencials turístiques ubicades en sòl rústic.

Aquestes mostres son la totalitat de les residències oferides en aquest tipus de sòl per la plataforma de lloguer residencial de vacances AirBnB. S'ha decidit triar aquest portal web degut a que és la que més residències té oferides a l'illa de Mallorca, i així tindrem el màxim nombre de mostres per municipi possible.

Com l'anàlisi en el que ens centrem parla de les unitats residencials de l'interior de Mallorca, als municipis d'estudi que estan en contacte amb la mar (Valldemossa, Deià, Sóller, Artà i Son Servera), s'ha establert el criteri comú de emprar una franja de 500 metres de la costa cap a l'interior per a decidir quines mostres s'utilitzaven i quines no.

Així doncs, per a poder realitzar l'anàlisi comparativa a partir de l'estudi de casos, s'ha creat una base de dades on s'han enregistrat un total de 389 unitats residencials. Les unitats d'anàlisi han estat els municipis i les àrees d'estudi. Així doncs, les variables utilitzades en aquesta base de dades han estat: el nombre d'unitats residencials, el nombre de places turístiques, els preus per setmana i per temporada, la superfície en hectàrees, el nombre d'habitants, la renda bruta disponible per municipis i les variables de l'anàlisi qualitativa (equipament de piscina, possibilitats de portar infants, possibilitat de fumar, possibilitat de portar mascotes, equipament de calefacció i equipament d'aire condicionat). Cal apuntar que el desenvolupament d'aquesta base de dades ocupava 30 pàgines, fet que ha impossibilitat que aquesta es pugui reproduir com annex al treball.

Amb el desenvolupament d'aquesta base de dades, s'ha procedit a realitzar els càlculs per poder visualitzar els indicadors que es desenvolupen a continuació.

En primer lloc s'ha calculat un indicador demogràfic, per avaluar la densitat d'habitants per plaça turística del turisme residencial en sòl rústic. Aquest indicador s'ha calculat dividint el nombre d'habitants del municipi entre el nombre de places turístiques del turisme residencial en sòl rústic. S'han cartografiat els resultats per municipis per visualitzar millor les diferències municipals i per àrees.

En segon lloc s'ha calculat un indicador territorial, per avaluar la densitat d'unitats residencials en sòl rústic per hectàrea. Aquest indicador s'ha calculat dividint el nombre municipal d'unitats residencials del lloguer vacacional en sòl rústic entre l'extensió del municipi (en hectàrees). S'han cartografiat els resultats per visualitzar millor les diferències municipals i per àrees.

En tercer lloc s'ha calculat l'anàlisi econòmica. Les dades recopilades per realitzar aquest càlcul han estat: el nombre de places i el preu de la residència, per temporada alta i baixa. Així doncs, la forma de registrar els preus fou: un preu per setmana (6 nits) per temporada baixa, utilitzant el preu de la primera

setmana sencera del mes de febrer, i un preu per setmana (6 vespres) per temporada alta, utilitzant la primera setmana sencera del mes d'agost. A més, s'han enregistrat les taxes afegides al preu, com la taxa de neteja, la taxa de rebuda, o altres serveis prestats pels amfitrions, així com l'impost turístic.

Per a poder diferenciar les residències segons el seu preu, s'han classificat en funció de les següents franges de preu per setmana (6 vespres): <1000€; 1000€ - 2000€; 2000€ - 3000€; 3000€ - 4000€; 4000€ - 5000€ i > 5000€. S'han cartografiat els resultats en mapes per temporada baixa i alta, en cada una de les àrees d'estudi.

La següent part d'aquesta anàlisi econòmica ha estat la realització d'un estudi de l'hipotètica generació de riquesa a escala municipal del turisme residencial en sòl rústic. Per a realitzar aquesta simulació, s'han emprat els següents criteris: s'han establert dues temporades, la temporada baixa (els mesos de novembre, desembre, gener, febrer, març i abril) i la temporada alta (els mesos de maig, juny, juliol, agost, setembre i octubre). Així doncs, s'han utilitzat els preus per setmana de cada una de les residències i s'han multiplicat pel total de setmanes de cada una de les temporades. S'ha partit d'un percentatge hipotètic d'ocupació de cada una de les temporades del 30% en temporada baixa, i del 80% en temporada alta. S'han addicionat les dues temporades, per tal de tenir els ingressos anuals d'aquest tipus de turisme, per a cada un dels municipis estudiats. Al final se li ha descomptat un 30% al total d'ingressos de cada municipi, percentatge que respon a la deducció de costos que té una residència de lloguer vacacional (llum, aigua, internet, neteja,...)

Amb la realització d'aquests càlculs s'ha obtingut un supòsit d'ingressos anuals per municipi del turisme residencial en sòl rústic i s'ha calculat el percentatge que suposa sobre la renda disponible bruta de l'any 2015, per a cada un dels municipis estudiats. S'han cartografiat els resultats a escala municipal.

Per últim s'ha realitzat l'anàlisi qualitativa. Per a la realització d'aquesta anàlisi qualitativa es varen utilitzar les següents variables: la disponibilitat de piscina, l'equipament d'aire condicionat i l'equipament de calefacció. També s'han analitzat els següents factors restrictius: la possibilitat de portar infants, la possibilitat de portar mascotes i la possibilitat de fumar en aquest.

## 7.1. Àrees d'estudi

A continuació s'analitzen breument les tres àrees d'estudi escollides. Al següent mapa veiem tant la localització d'aquestes tres àrees com els municipis que les formen:



Figura 2: Municipis i àrees d'estudi. Font: realització pròpia.

Les tres àrees d'estudi presenten algunes similituds sobretot en l'aspecte econòmic. Com a tota l'illa, el sector terciari és el principal donat a la importància del sector turístic.

El fet de que l'activitat econòmica del turisme tingui tanta importància provoca un augment de la pressió immobiliària i que gairebé tota l'economia depengui del sector terciari. Això fa que es produeixi un abandonament progressiu dels sistemes tradicionals de cultiu, lo que porta a la pèrdua de valors culturals, etnològics i patrimonials amb la conseqüent degradació paisatgística, tot i que gran part del territori està protegit (Mateu, 2014).

### 7.1.1. Àrea del Llevant

De l'àrea d'estudi del Llevant s'han seleccionat els municipis d'Artà i Son Servera. Aquesta àrea, tot i ser un espai bastant reduït, es caracteritza per presentar molts paisatges diferents, tals com: muntanyes i turons, grans badies on trobem platges d'arena o roques, alternant-se a la costa amb zones de penya-segats prou pronunciats, i amb zones d'interior amb algunes planes extenses, característiques per uns sòls fèrtils pel conreu.

En quant a les zones de vivenda, aquesta àrea es caracteritza per que una part important de la població es troba disseminada, ja que presenta moltes residències en sol rústic. A més, el sòl rústic està distribuït en parcel·les més

petites si les comparem amb les de l'àrea d'Es Pla, fet que provoca que hi hagi més vivendes aïllades.

Al municipi d'Artà trobem les zones més elevades de l'àrea, sent els punts de més altura: la Talaia Freda (561 m) i el Puig de Ferrutx (519 m). A aquesta àrea hi trobem una àrea protegida per la llei d'espais naturals: el Parc Natural de la Península de Llevant segons la mesura de protecció establerta l'any 2001. Aquest Parc Natural compta amb més de 20 hectàrees protegides, gairebé tota la zona nord-est del Llevant.

L'àrea del Llevant està bastant ben connectada per la xarxa de carreteres. Amb Palma, el sud i el centre de l'illa es connecta mitjançant l'autovia MA-15 i amb el nord de l'illa es connecta amb la MA-12. Pel que fa al ferrocarril, no hi arriba a aquesta àrea des de fa més de quaranta anys.

En quant al turisme, l'àrea del Llevant presenta un total de 12.212 places turístiques segons l'IBESTAT de l'any 2017. La majoria d'aquestes places turístiques es troben al municipi de Son Servera, que compta amb 11.759 places, enfront de les 453 del municipi d'Artà. A més, cal destacar que gran part de les places de Son Servera són hoteleres (9.364, el 79.6% del total), mentre que al municipi d'Artà sols hi ha 155 places hoteleres (el 34.2 %). Al total de l'àrea d'estudi del Llevant, les places hoteleres conformen el 77.9% del total de les places turístiques.

Cal afegir que segons el nostre estudi, l'àrea del Llevant presenta un total de 122 unitats residencials en sòl rústic, les quals tenen una capacitat de 820 places turístiques.

### **7.1.2. Àrea d'Es Pla**

De l'àrea d'estudi d'Es Pla, s'han seleccionat els municipis de Porreres, Montuïri, Lloret de Vistalegre, Sant Joan i Vilafranca de Bonany. Aquesta àrea es caracteritza per les planícies, alternades amb petits turons, que fan que el paisatge en general sigui bastant pla, com el propi nom indica.

En quant a la xarxa de carreteres, l'àrea d'estudi d'Es Pla és connecta amb la resta de l'illa principalment amb l'autovia MA-15, mentre que dintre de l'àrea abunden les carreteres secundàries que connecten els principals nuclis de població. En l'actualitat és inexistent la xarxa de ferrocarril als municipis de l'àrea d'Es Pla estudiats.

Pel que fa al turisme, a l'àrea d'Es Pla hi ha un total de 586 places turístiques, segons l'IBESTAT l'any 2017. Aquestes places turístiques estan distribuïdes municipalment de la següent manera: 52 al municipi de Lloret de Vistalegre, 202 al municipi de Montuïri, 236 al municipi de Porreres, 28 al municipi de Sant Joan i 68 al municipi de Vilafranca de Bonany. Cal destacar que al total de l'àrea sols el 44.2% de les places turístiques són places hoteleres.

Cal afegir que segons el nostre estudi, l'àrea d'Es Pla presenta un total de 125 unitats residencials en sòl rústic, les quals tenen una capacitat de 817 places turístiques.

### **7.1.3. Àrea de la Serra de Tramuntana**

De l'àrea d'estudi de la Serra de Tramuntana s'han seleccionat els municipis de Valldemossa, Bunyola, Deià i Sóller. Aquesta és la principal serra de les Illes Balears. L'any 2011 la Serra de Tramuntana es va declarar Patrimoni de la Humanitat segons la UNESCO, fet que ha provocat una major conservació d'aquesta i que es converteixi en una àrea turística molt atractiva.

En quant a la connectivitat a aquesta àrea, trobem dues carreteres principals que connecten els quatre municipis amb Palma i la resta de Mallorca: la carretera de Valldemossa i la carretera de Sóller. Això fa que Bunyola, Valldemossa i Sóller tinguin bona connectivitat, en canvi, al municipi de Deià, per la forma del terreny, s'hi ha d'accedir a través de carreteres de muntanya secundàries des de Sóller o Valldemossa. En quant a altres mitjans de transport, trobem el tren de Sóller, el qual fou molt importat per connectar aquest poble amb Palma durant gran part de segle XX, però en l'actualitat s'ha convertit en un atractiu principalment turístic.

Pel que fa al turisme, a l'àrea de la Serra de Tramuntana hi ha un total de 4.393 places turístiques segons l'IBESTAT de l'any 2017. Aquestes places turístiques estan distribuïdes municipalment de la següent manera: 268 al municipi de Bunyola, 475 al municipi de Deià, 334 al municipi de Valldemossa i 3.316 al municipi de Sóller. Cal destacar que, al total de l'àrea d'estudi de la Serra de Tramuntana, el 72.1% de les places turístiques són places hoteleres.

Cal afegir que segons el nostre estudi, l'àrea de la Serra de Tramuntana presenta un total de 142 unitats residencials en sòl rústic, les quals tenen una capacitat de 927 places turístiques.

A més, l'orografia ha provocat que no s'hagi alterat fortament el sòl per raons turístiques en tota la costa, sols al Port de Sóller a la nostra àrea d'estudi, tot i que cal destacar que s'ha terciaritzat molt, ja que hi trobem molt de turisme rural.

## **8. Resultats**

La base de dades ens ha permès analitzar i comparar les diferents àrees i municipis seleccionats.

### **8.1. Anàlisi demogràfica**

Al present treball s'ha calculat un indicador demogràfic per tal de saber el nombre d'habitants per plaça oferta de turisme residencial en sòl rústic a l'interior de Mallorca.

A la figura 3 es presenten les àrees i els municipis d'estudi, així com un indicador comparatiu, on en blau més clar es veuen els municipis amb menor densitat de places ofertes respecte els habitants, mentre que en color blau obscur es veuen aquells municipis on la densitat de places ofertes respecte els habitants és major.

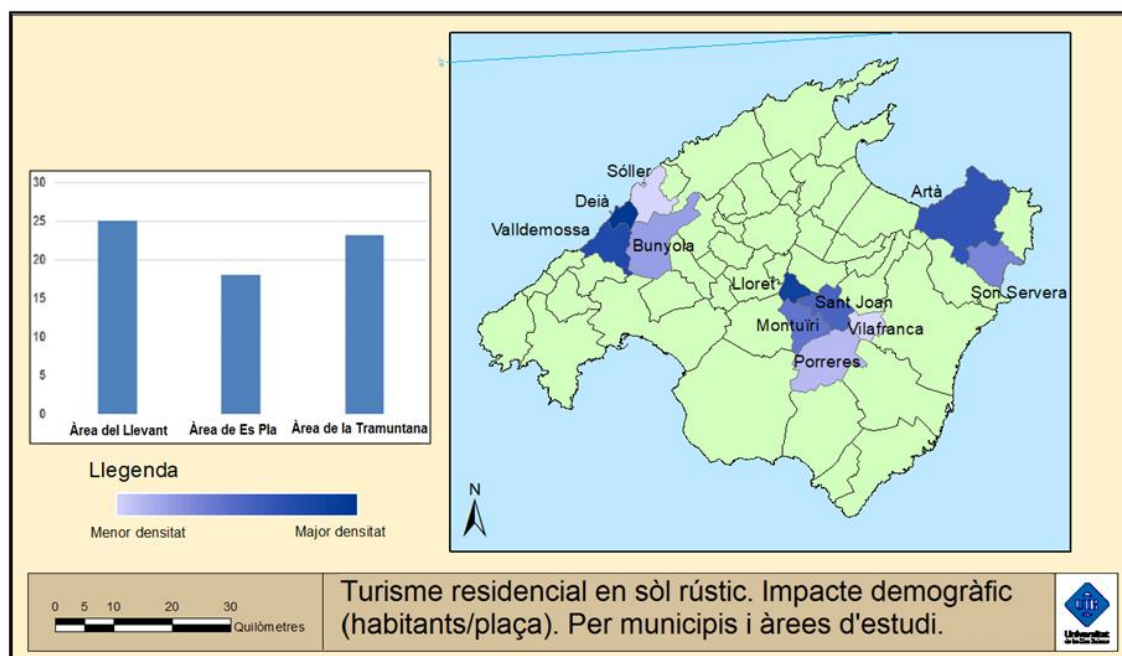


Figura 3: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte demogràfic (habitants/plaça). Per municipis i àrees d'estudi. Font: realització pròpia a partir d'AirBnB.com (nombre de places ofertes) i ine.es (nombre d'habitants). Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

Com podem veure, en quant als municipis no trobem homogeneïtat per àrees, ja que en cada àrea veiem municipis amb densitats molts diferents. Com a municipis amb major densitat, Deià presenta 5 habitants per plaça turística, la xifra més elevada entre tots els municipis estudiats i, a Lloret de Vistalegre trobem 10.2 habitants per plaça.

En canvi, entre els municipis amb més habitants per plaça, i que per tant presenten menor densitat, destaquem: Sóller, amb 48 habitants per plaça, sent amb diferència el municipi amb menor densitat, Vilafranca de Bonany, amb 26.7 habitants per plaça, i Porreres, amb 17.1 habitants per plaça.

En quant al total de les àrees, podem apreciar diferències ja que mentre que l'àrea del Llevant i la de la Serra de Tramuntana presenten un indicador molt similar (25 habitants per plaça al Llevant i 23.1 habitants per plaça a la Tramuntana), a Es Pla l'indicador mostra 18 habitants per plaça, fet que ens demostra clarament que en aquesta àrea hi ha major nombre de places oferides en comparació al total d'habitants.



## 8.2. Anàlisi territorial

L'anàlisi s'ha centrat en la quantitat d'unitats residencials turístiques en sòl rústic de l'interior de Mallorca per hectàrea. S'ha realitzat per a cada un dels municipis d'estudi i al total de les tres àrees (unitats residencials turístiques en sòl rústic de l'interior de Mallorca/hectàrees).

A continuació veiem el mapa resultant de l'estudi, on amb un color blau clar veiem els municipis amb menor densitat d'unitats residencials oferides i en color blau obscur els municipis amb major densitat.

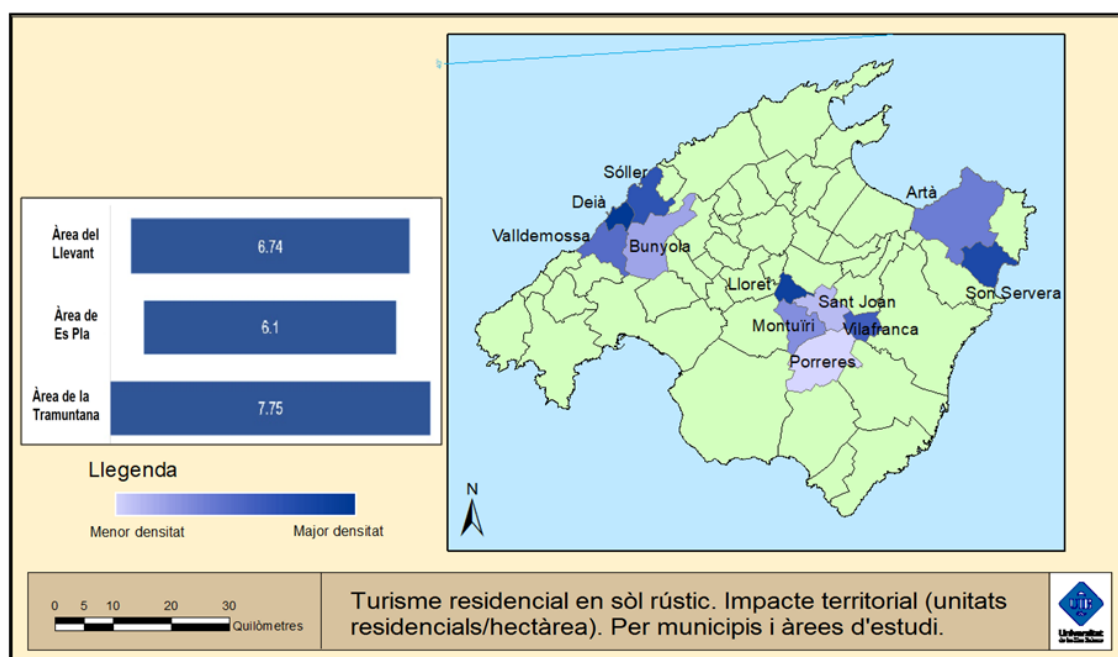


Figura 4: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte territorial (unitats residencials/hectàrea). Per municipis i àrees d'estudi. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com (nombre d'unitats residencials) i infolaso.com (hectàrees municipals). Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

A escala municipal veiem com no hi ha homogeneïtat pel que fa a les densitats. Veiem des de Porreres, municipi amb menor densitat, amb 4,1 unitats residencials per hectàrea; Sant Joan amb 5,5 unitats residencials per hectàrea o Bunyola amb 5,6 unitats residencials per hectàrea, fins a les màximes de Deià, amb 14 unitats residencials per hectàrea, Lloret de Vistalegre amb 11,7 unitats residencials per hectàrea i Vilafranca de Bonany amb 10,4 unitats residencials per hectàrea.

En canvi, en quant a les àrees, trobem més densitat a l'àrea d'estudi de la Serra de Tramuntana, on la mitjana és de 7,75 unitats residencials turístiques per hectàrea, presentant una diferència notable respecte a Es Pla, amb una mitjana de 6,1 unitats residencials per hectàrea i el Llevant, on la mitjana és de 6,74 unitats residencials per hectàrea.

### 8.3. Anàlisi econòmica

L'anàlisi de preus visualitza les diferències, tant entre la temporada alta i la temporada baixa, com entre les diferents àrees d'estudi i municipis. Com ja s'ha apuntat anteriorment, dintre de la tasca de recull de dades, es varen recopilar les dades de preus, tenint en compte el següents criteris: dades per temporada baixa i temporada alta, s'ha escollit una setmana de cada temporada per a que la comparació sigui el més similar possible entre àrees. La primera setmana sencera del mes de febrer (de dia 4 a dia 10) i la primera setmana sencera del mes d'agost (de dia 5 a dia 11). S'han pressupostat sis vespres indicant sempre l'ocupació màxima de la unitat residencial i les taxes extres ja afegides al preu final (serveis de neteja, servei de rebuda, altres serveis, impost turístic, etc.).

Recopilades i obtingudes les dades, s'han establert les següents franges de preus: < 1000€; 1000€ - 2000€; 2000€ - 3000€; 3000€ - 4000€; 4000€ - 5000€ i > 5000€, per tal de poder classificar les residències. A més, s'ha cartografiat per àrees d'estudi i per temporada baixa i alta.

#### 8.3.1. Àrea del Llevant

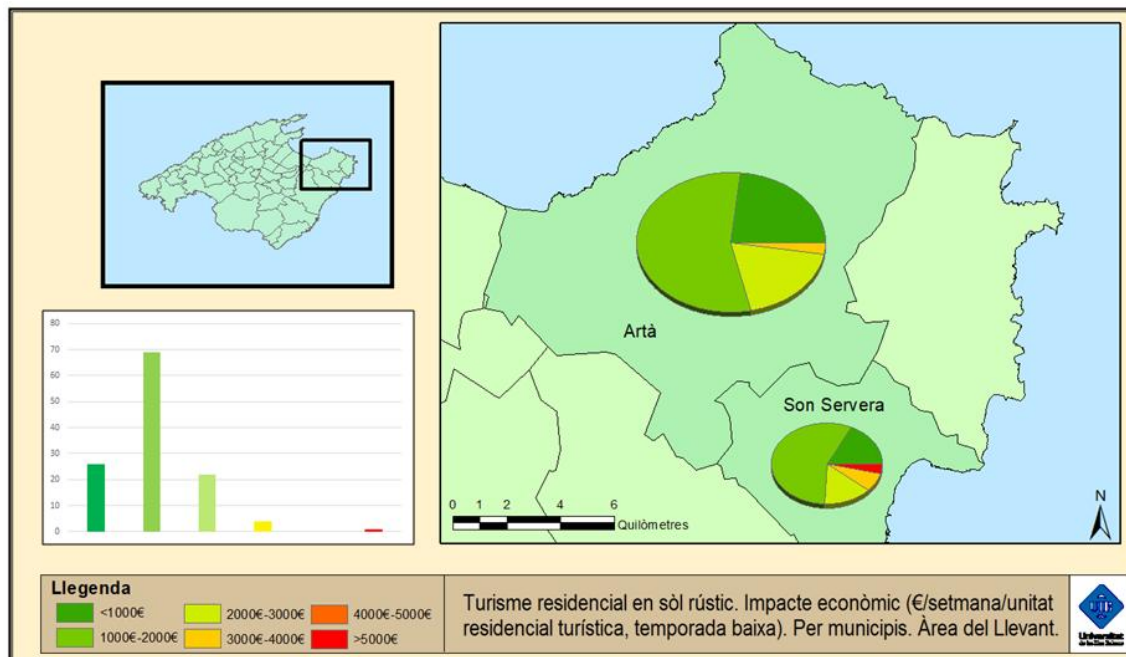


Figura 5: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada baixa). Per municipis. Àrea del Llevant. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada baixa està formada pels mesos de novembre a abril.

La figura 5 representa els preus per setmana en temporada baixa a l'àrea d'estudi de Llevant, la franja de preu predominant es centra entre 1000€ i 2000€ per setmana, sent als municipis d'Artà i Son Servera més de la meitat de les unitats residencials. Les següent franges dominants són les de menys de

1000€ i entre 2000€ i 3000€, sent a prop del 20% de les residències en ambdós municipis. Per últim, destaquem que sòls hi ha una unitat residencial amb un preu superior a 5000€ per una setmana en temporada baixa. Per tant, en general trobem uns preus al voltant dels 1000€-2000€ en tota la regió.

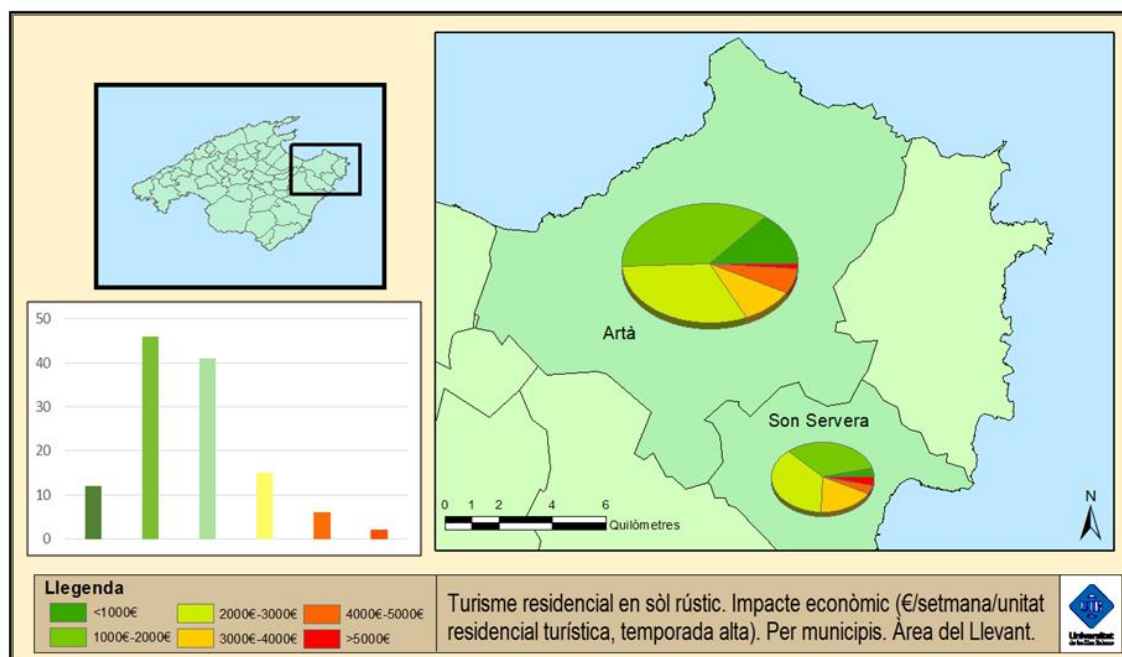


Figura 6: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residencial turística, temporada alta). Per municipis. Àrea del Llevant. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada alta està formada pels mesos de maig a octubre.

La figura 6 representa els preus per setmana en temporada a l'àrea d'estudi de Llevant. Com veiem, la majoria de les unitats residencials estan repartides entre les franges de preus de 1000€-2000€ i 2000€-3000€, sent la suma d'elles al voltant del 70% d'aquestes en ambdós municipis. A més, destaquem com les residències de menys de 1000€ passen a tenir menor importància, sobretot al municipi de Son Servera, on menys del 5% de les residències es troben en aquesta franja de preu. En quant a les unitats residencials de més de 3000€ per setmana, en el municipi de Son Servera son el 25% de les mostres i al municipi d'Artà a prop del 20%. En ambdós municipis trobem una mostra d'unitat residencial amb un preu superior als 5000€ per setmana.

### 8.3.1.1. Anàlisi dels preus a les dues temporades a l'àrea del Llevant

A les gràfiques de les figures 5 i 6 es poden apreciar el nombre total d'unitats residencials de cada una de les franges de preus. Els preus són majors en temporada alta, passant de trobar-se la majoria de les unitats residencials en la franja dels 1000€ - 2000€, a estar més repartida entre aquesta i la dels 2000€ - 3000€. A més, en temporada baixa, al total de l'àrea d'estudi, sols tenim 4 unitats residencials el preu de les quals sigui superior als 3000€ per setmana, mentre que en temporada alta, aquesta xifra augmenta fins a 24, repartides en

8 al municipi de Son Servera i 16 al municipi d'Artà, dada que mostra a la perfecció les diferències de preu entre temporades.

A més, cal esmentar que al total de l'àrea de Llevant, trobem 13 unitats residencials a les quals el preu és el mateix tot l'any. Puntualitzant que, d'aquestes 13, 8 no tenen piscina, sent aquesta una de les raons per les quals no s'augmenten els preus en la temporada alta.

### 8.3.2. Àrea d'Es Pla

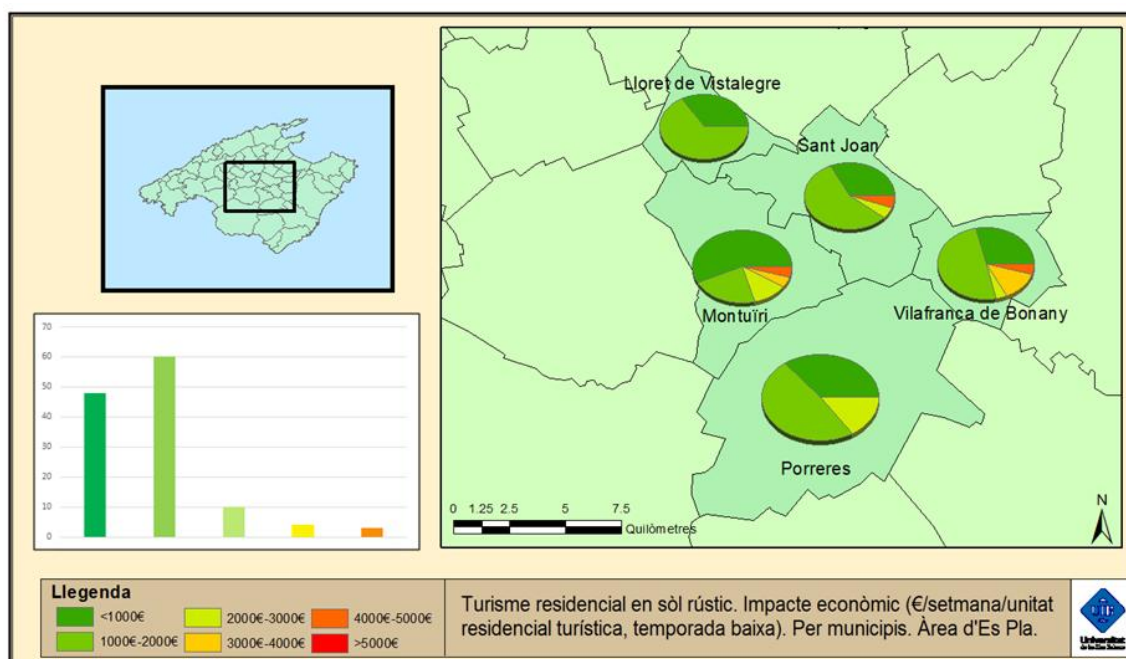


Figura 7: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residencial turística, temporada baixa). Per municipis. Àrea d'Es Pla. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada baixa està formada pels mesos de novembre a abril.

La figura 7 representa els preus per temporada baixa als municipis de l'àrea d'Es Pla. Veiem com les franges de preus dominants són: la de menys de 1000€ als municipis de Montuïri i la de entre 1000€ i 2000€ a la resta dels municipis. El que és igual a tots els municipis de l'àrea és que més del 75% de les unitats residencials tenen un preu per setmana inferior als 2000€, arribant a l'extrem, al municipi de Lloret de Vistalegre, on no hi ha cap unitat residencial que superi els 2000€ per setmana. A més, podem destacar que en tota l'àrea no hi ha cap unitat residencial que superi els 5000€ per setmana en temporada baixa. Per últim, els municipis de Vilafranca de Bonany i Montuïri, destaquen per tenir uns preus un poc més elevats que a la resta de l'àrea, tot i que en general, aquesta àrea d'estudi destaca per uns preus considerablement baixos en temporada baixa.

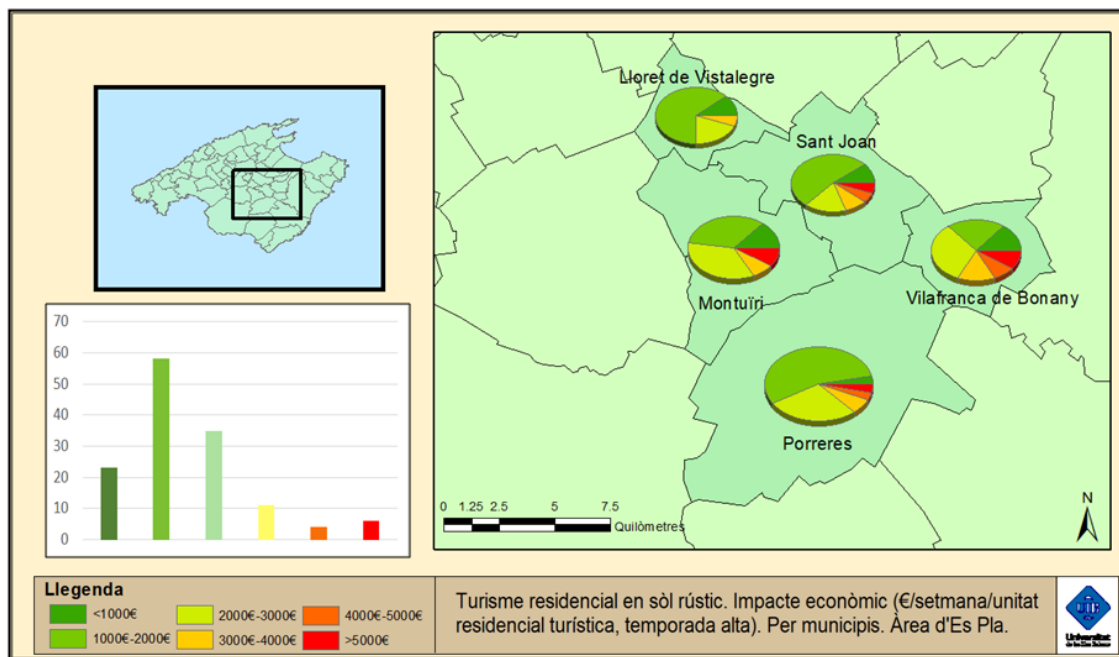


Figura 8: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, temporada alta). Per municipis. Àrea d'Es Pla. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada alta està formada pels mesos de maig a octubre.

A la figura 8 veiem representats els preus per setmana en temporada alta a l'àrea d'Es Pla. Com a tònica general a tota l'àrea els preus són bastant més elevats que en la temporada baixa, tot i que la franja de preus predominant en la majoria dels municipis segueix sent la de entre 1000€ i 2000€ per setmana. Com passava en la temporada baixa, als municipis de Vilafranca de Bonany i Montuïri, hi trobem els preus més elevats de tota l'àrea, tot i que al municipi on trobem major increment dels preus és a Porreres. Així com en temporada alta no hi havia cap unitat residencial amb un preu superior als 5000€ per setmana, en la temporada alta trobem un total de 6 unitats residencials que si es troben en aquesta franja de preus: dues als municipis de Vilafranca de Bonany i Montuïri, i una als municipis de Porreres i Sant Joan.

### 8.3.2.1. Anàlisi dels preus a les dues temporades a l'àrea d'Es Pla

En quant als preus segons la temporada, veiem una clara diferència ja que els preus també són prou superiors en la temporada alta respecte a la temporada baixa. Com veiem, en la temporada baixa, gairebé totes les unitats residencials de l'àrea d'Es Pla, es troben en les franges de menys de 1000€ i de entre 1000€ i 2000€, trobant sols 17 de les 125 unitats residencials amb un preu superior als 2000€ per setmana. Mentre que a la temporada alta la gràfica s'estira molt més, i passen a ser 56 de les 125, gairebé la meitat, les unitats residencials amb un preu major als 2000€ per setmana. A més, al total de l'àrea d'Es Pla, trobem 9 residències on el preu és el mateix en temporada baixa que en temporada alta.

### 8.3.3. Àrea de la Serra de Tramuntana

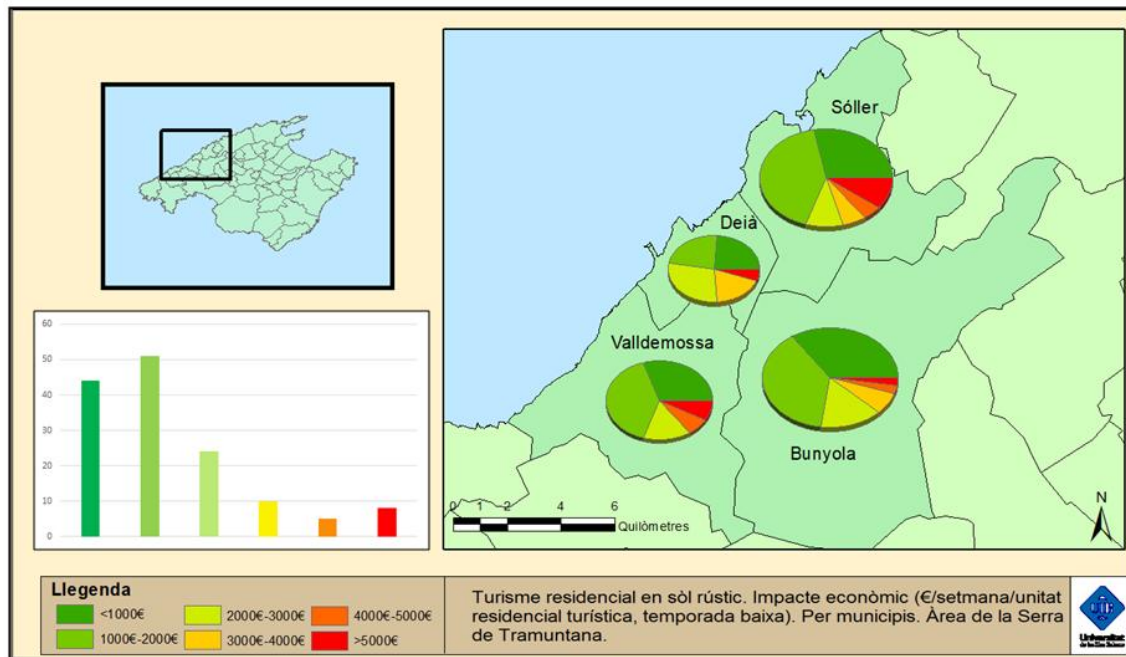


Figura 9: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residència turística, de temporada baixa). Per municipis. Àrea de la Serra de Tramuntana. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada baixa està formada pels mesos de novembre a abril.

La figura 9 representa els preus per setmana en temporada baixa a l'àrea de la Serra de Tramuntana. Hi trobem unes gràfiques molt més estirades, on tot i seguir abundant les franges de menys de 1000€ i de entre 1000€ i 2000€, les altres franges prenen prou importància tot i estar parlant de la temporada baixa. Es poden destacar dintre de l'àrea de Tramuntana, els municipis de Sóller i Valldemossa, on trobem 6 i 4 unitats residencials amb un preu superior als 4000€ per setmana, respectivament. Mentre que al municipi de Bunyola tenim dues unitats residencials amb un preu major a 4000€ i al municipi de Deià sols una unitat residencial.

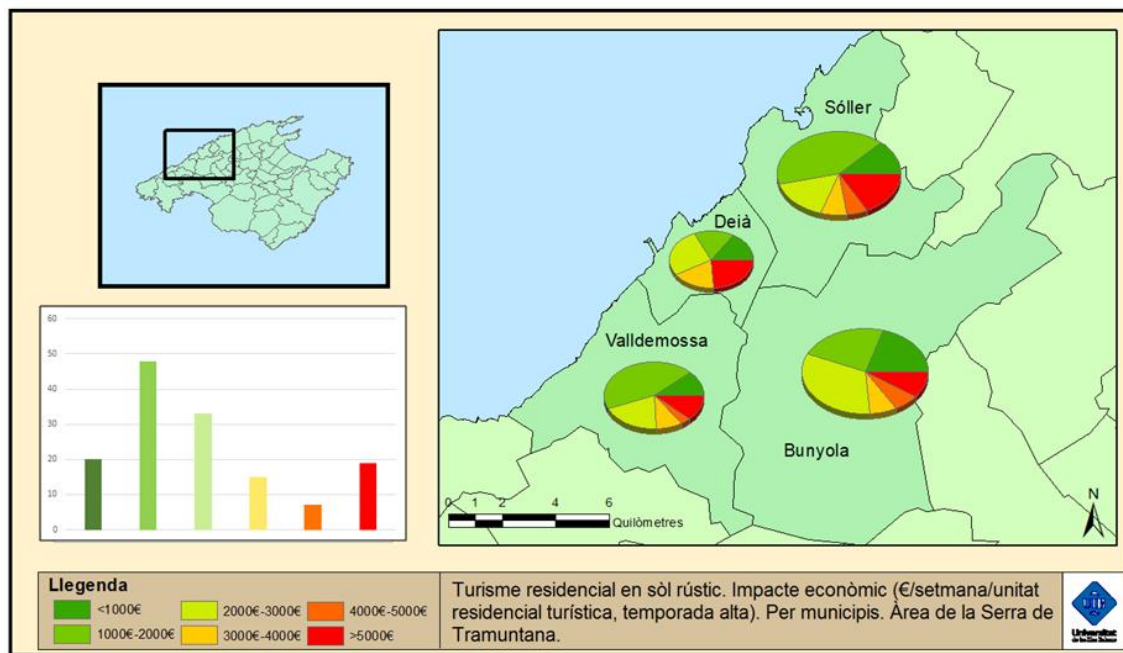


Figura 10: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic (€/setmana/unitat residencial turística, temporada alta). Per municipis. Àrea de la Serra de Tramuntana. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior. La grandària dels cercles depèn del nombre de mostres que el municipis aporten al total de l'àrea. La temporada alta està formada pels mesos de maig a octubre.

A la figura 10 es presenten els preus per temporada alta a l'àrea de la Serra de Tramuntana. Veiem un notori increment dels preus en general. La franja predominant passa a ser la de entre 1000€ i 2000€, trobant que les unitats residencials amb un preu menor a 1000€ passen a ocupar menys d'un 20% de totes les unitats residencials a tots els municipis. Així com en la temporada baixa es podia veure diferència entre els preus dels municipis, en la temporada alta veiem molta similitud entre les gràfiques dels municipis. A més, veiem com abunden les unitats residencials amb un preu superior als 5000€, sent gairebé el mateix nombre, 19, que d'unitats residencials amb un preu inferior als 1000€. Referent a les unitats residencials amb un preu superior a 5000€ per setmana, trobem 3 al municipi de Valldemossa, 4 al municipi de Bunyola, 7 al municipi de Sóller i 5 al municipi de Deià.

### 8.3.3.1. Anàlisi dels preus a les dues temporades a l'àrea de la Serra de Tramuntana

En quant a la comparació entre les dues temporades en aquesta àrea, destaquem la gran diferència entre les columnes que representen els preus superiors a 3000€, ja que augmenten notòriament, fet que mostra un clar augment en els preus, superior al que veiem a les altres àrees. A la Tramuntana trobem que 24 de les 142 unitats residencials tenen el mateix preu durant tot l'any. Aquest nombre és major que a les altres dues àrees degut a que a la Serra de Tramuntana trobem un tipus de turisme menys enfocat cap al turisme de sol i platja, i més enfocat al turisme alternatiu i de muntanya i, per

tant, no deriva en una estacionalització, la qual implica variància en els preus segons l'època de l'any.

### 8.3.4. Anàlisi dels preus entre les àrees d'estudi

Les diferències entre les característiques de les àrees provoquen que el preu per setmana de les unitats residencials no sigui el mateix. Així doncs, en general visualitzem que a l'àrea de la Serra de Tramuntana els preus són notòriament més elevats que el de les altres dues àrees. Utilitzant el percentatge d'unitats residencials, el preu per setmana de les quals és superior a 3000€, tenim un indicatiu prou fiable dels preus d'aquestes per a poder comparar-les. Així doncs, en temporada alta, a la Serra de Tramuntana, veiem que 41 de les unitats residencials de les 142 del total de les mostres tenen un preu superior a 3000€ (el 28.1%), mentre que a l'àrea d'Es Pla són 16 de 125 (un 9.6%) i a l'àrea del Llevant 23 de 122 (un 18.8%).

En quant als preus per setmana en temporada baixa, la diferència és encara major de l'àrea de la Serra de Tramuntana, respecte a les altres dues. El nombre d'unitats residencials amb un preu major a 3000€ per setmana a la Serra de Tramuntana és de 23 de les 145 (un 15.8%), a l'àrea d'Es Pla el nombre és de 7 de les 125 (un 5.6%) i a l'àrea del Llevant és de 5 de les 122 (un 4.1%).

### 8.3.5. Una simulació sobre la generació de riquesa municipal

Per a poder visualitzar millor els efectes d'aquesta activitat sobre l'economia de cada un dels municipis analitzats, s'ha realitzat una simulació econòmica. Amb aquesta s'han pogut comparar els ingressos anuals d'aquesta activitat amb la renda disponible bruta del any 2015 de cada un dels municipis, obtenint així un indicador econòmic que mostra la importància del turisme residencial en sòl rústic dintre de cada un dels municipis.

A la següent taula trobem representats: la simulació econòmica d'ingressos (€/2019), la renda disponible bruta de l'any 2015 per municipi i el percentatge hipotètic del impacte econòmic. Cal puntualitzar que estem parlant d'un supòsit, el qual s'ha ajustat el màxim possible a la realitat, per tal de poder analitzar amb més certesa l'impacte d'aquesta activitat turística a escala municipal.

Turisme residencial en sòl rústic			
Municipi	Simulació econòmica d'ingressos (€/2019)	Renda disponible bruta (€/2015)	Percentatge hipotètic del impacte econòmic
Valldemossa	1.627.473 €	44.016.000 €	3,69%
Bunyola	2.057.559 €	116.985.000 €	1,75%
Sóller	2.348.626 €	213.073.000 €	1,10%
Deià	1.457.656 €	14.249.000 €	10,20%
Lloret	591.212 €	17.049.000 €	3,40%
Montuïri	933.328 €	42.904.000 €	2,10%



Porreres	1.271.257 €	76.430.000 €	1,60%
Sant Joan	789.162 €	31.594.000 €	2,40%
Vilafranca	109.854 €	41.044.000 €	0,26%
Artà	3.660.145 €	128.630.000 €	2,80%
Son Servera	1.452.414 €	158.767.000 €	0,94%

Taula 1: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic. Simulació de generació de riquesa sobre la renda municipal. Font: realització pròpia a partir d'AirBnB.com i lbestat.caib.es

Com es pot observar, hi ha grans diferències municipals entre les xifres resultants del supòsit que s'ha realitzat, anant aquesta xifra des dels 109.854€ del municipi de Vilafranca de Bonany, fins als 3.660.145€ del municipi d'Artà. Pel que fa als percentatges de quant representa aquesta activitat dintre de la renda bruta, veiem com també és Vilafranca de Bonany el municipi amb un percentatge menor (0.26%), mentre que el municipi on aquesta activitat té major importància és a Deià, on representa el 10.2% de la renda bruta.

Per tal de visualitzar millor les diferències entre el que suposa aquesta activitat turística dintre de l'economia de cada un dels municipis, s'han cartografiat els resultats de la Taula 1. A la figura 11 veiem en blau més obscur els municipis on aquesta activitat té més importància dintre de la renda bruta, mentre que en blau clar veiem els municipis on aquesta activitat té manco importància respecte a la renda bruta del municipi.

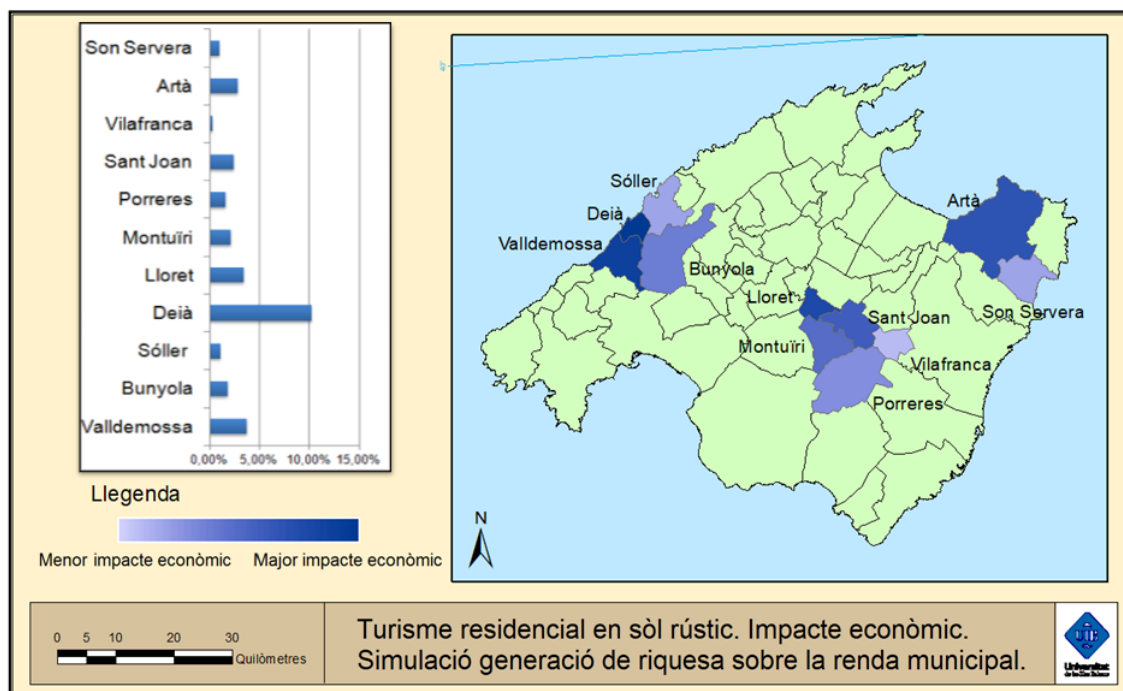


Figura 11: Turisme residencial en sòl rústic. Impacte econòmic. Simulació generació de riquesa sobre la renda municipal. Font: realització pròpia a partir d'lbestat.caib.es (renda bruta) i d'AirBnB.com (Simulació econòmica d'ingressos). Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les residències situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

Els municipis on aquesta activitat té major importància són: Valldemossa, Deià, Lloret de Vistalegre, Sant Joan i Artà. En canvi, com a municipis on aquesta activitat té manco importància econòmica trobem: Sóller, Vilafranca de Bonany i Son Servera.

#### 8.4. Anàlisi qualitativa

Fer una anàlisi qualitativa de les unitats residencials és necessari per poder comprendre millor les diferències entre les àrees d'estudi. Els factors a analitzar han estat els següents: disposició de piscina, possibilitat de portar infants, possibilitat de fumar, possibilitat de portar mascotes, disposició de calefacció i disposició d'aire condicionat. A partir de la recopilació d'aquestes dades, s'han realitzat les següents gràfiques per a cada una de les àrees:

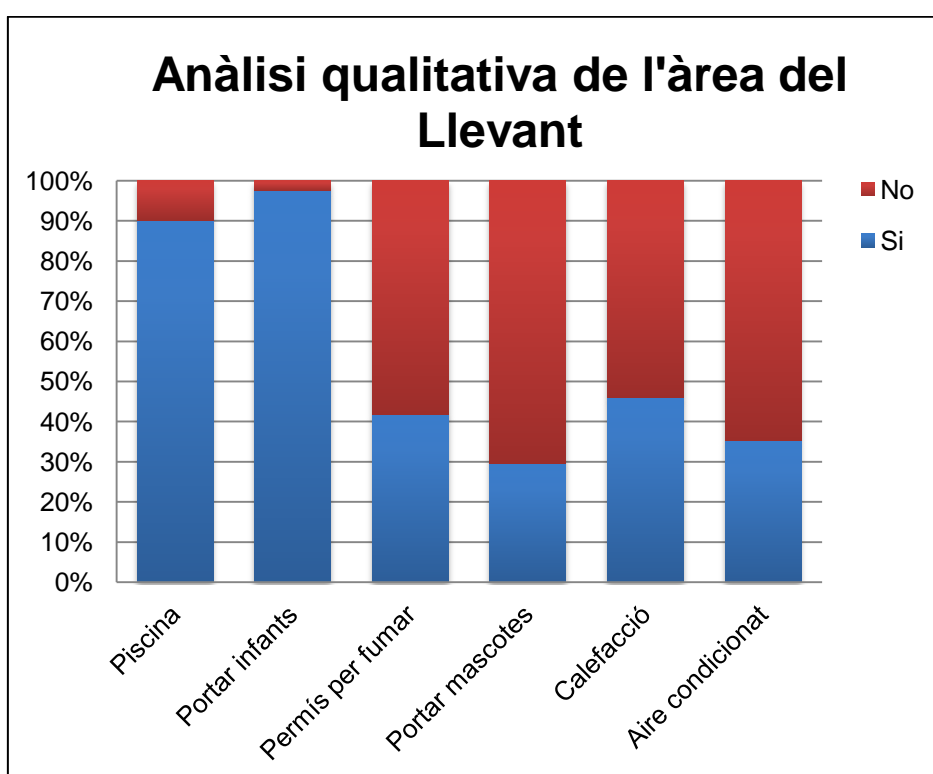


Figura 12: Anàlisi qualitativa de l'àrea del Llevant. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

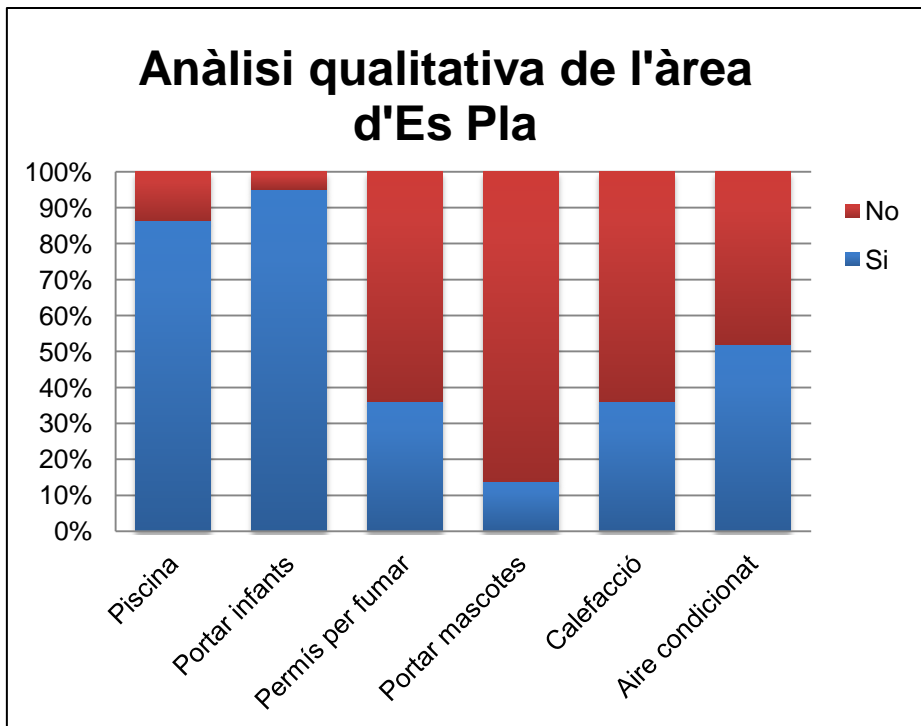


Figura 13: Anàlisi qualitativa de l'àrea d'Es Pla. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

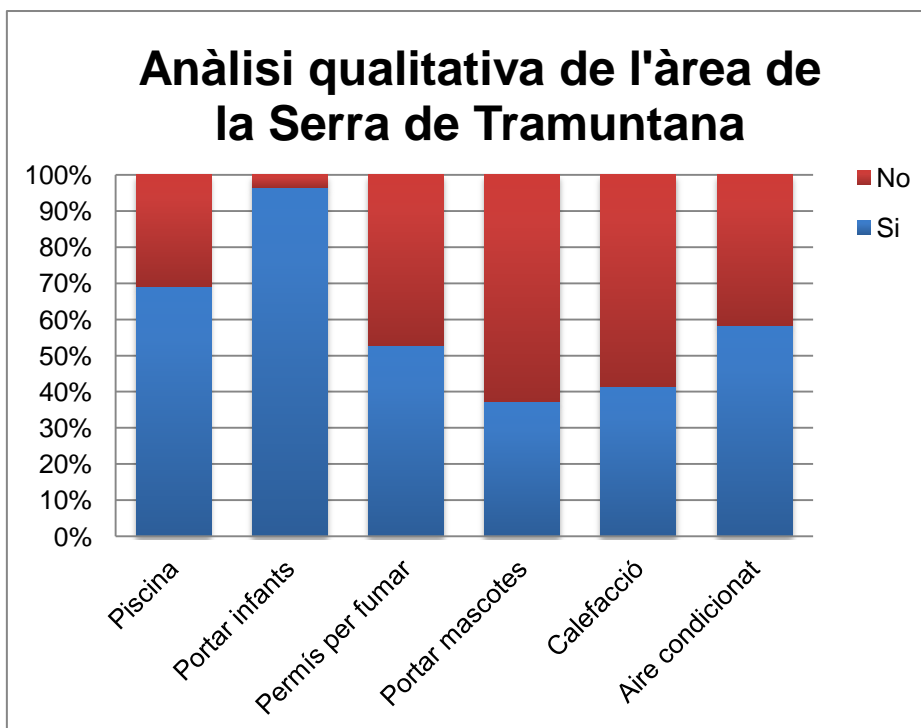


Figura 14: Anàlisi qualitativa de l'àrea de la Serra de Tramuntana. Font: Realització pròpia a partir d'AirBnB.com. Nombre total d'unitats residencials. Als municipis costaners es comptabilitzen les situades a partir de 500 metres de la costa cap a l'interior.

Com es pot visualitzar a les figures 12, 13 i 14, tan sols veiem diferències espacials en quant a les característiques qualitatives, en el nombre d'unitats residencials que disposen de piscina. Aquesta dada és important ja que veiem com a l'àrea de la Serra de Tramuntana, el 69% de les unitats residencials tenen piscina; a l'àrea d'Es Pla, aquest percentatge és del 86% de les unitats residencials, mentre que, a l'àrea de Llevant, aquest percentatge és del 91% de les unitats residencials.

## 9. Conclusions

A continuació es presenten les conclusions que s'han pogut extreure de cada una de les anàlisis realitzades. I, finalment, trobem les conclusions generals del treball.

Pel que fa a l'anàlisi demogràfica, es pot destacar que hi ha diferència entre la densitat de les tres àrees d'estudi però no es troba una homogeneïtat per àrees, ja que a les tres hi ha municipis amb densitats molt diferenciades.

Es pot apreciar com a l'àrea d'Es Pla es dona una densitat d'habitants per plaça turística considerablement més baixa que a les àrees de la Serra de Tramuntana i del Llevant. Aquest fet ve explicat perquè l'àrea d'Es Pla presenta menys habitants (14754) que a les altres dues àrees (a l'àrea del Llevant hi ha 19051 habitants i a l'àrea de la Serra de Tramuntana 23319). Aquesta diferència en el nombre d'habitants provoca que hi hagi menor densitat, ja que si mirem el nombre d'unitats residencials oferides en sòl rústic, és molt similar en les tres àrees d'estudi.

Pel que fa a l'anàlisi territorial, en quant als municipis, tampoc visualitzem homogeneïtat a les àrees d'estudi ja que totes presenten municipis amb major i menor densitat de residències per hectàrea.

A l'àrea de la Serra de Tramuntana la densitat de vivendes turístiques és major que a la de les altres dues àrees ja que és més atractiva per aquest tipus de turisme. Així doncs, conforma un producte amb molt de potencial per un turisme alternatiu al de sol i platja. A més, cal destacar que l'àrea d'estudi de la Serra de Tramuntana escollida per al TFG té una superfície igual a la de l'àrea del Llevant (18.1 hectàrees) i més petita que la d'Es Pla (20.5 hectàrees), mentre hi ha major oferta (142) que al Llevant (122) i a Es Pla (125).

Pel que fa a l'anàlisi econòmica, segons els preus veiem diferències clares entre les tres àrees estudiades. Resultat de l'estudi es poden treure les següents conclusions.

En quant a l'àrea del Llevant, aquesta presenta uns preus bastant similars entre els municipis estudiats d'Artà i Son Servera, tant en temporada baixa com en temporada alta. Tot i que es presenten uns preus una mica més elevats en el municipi de Son Servera en temporada alta. Això ve degut a que el municipi de Son Servera presenta quantioses infraestructures de sol i platja, mentre que el municipi d'Artà no compta amb moltes infraestructures d'aquest turisme. Aquesta diferència provoca que les unitats residencials més properes a

aquestes zones de turisme de sol i platja augmentin considerablement els seus preus en temporada alta.

Pel que fa a l'àrea d'Es Pla, es pot visualitzar una mica d'homogeneïtat als preus, sobretot en temporada alta. El municipi de Lloret de Vistalegre presenta uns preus inferiors a la resta de municipis de l'àrea en temporada alta, fet provocat per la distància a la que es troba de la mar, sent el municipi de l'àrea d'Es Pla que es situa més a l'interior. Seguidament, els municipis de Porreres, Montuïri i Sant Joan, presenten uns preus molt similars en temporada alta, entre altres factors, degut a la distància respecte la mar que és molt similar. En canvi, el municipi de Vilafranca de Bonany presenta uns preus en temporada alta més elevats que a la resta de l'àrea, degut a que entre altres factors, fa frontera per l'est amb el municipi de Manacor, on hi trobem zones de turisme de sol i platja importants.

En quant a l'àrea de la Serra de Tramuntana, els preus en temporada baixa són superiors als de la resta de les àrees. Aquests preus superiors són provocats, entre d'altres factors, per la importància del turisme alternatiu en aquesta àrea. Els preus són homogenis en temporada baixa als 4 municipis estudiats.

En canvi, en temporada alta si es poden visualitzar majors diferències en els preus. Aquests preus són inferiors a Bunyola, ja que no té costa, i al municipi de Valldemossa, ja que tot i tenir costa, no compta amb cap platja on hi hagi infraestructura turística de sol i platja. Al contrari, els preus són superiors als municipis de Sóller i Deià. Sóller compta amb una zona especialitzada en turisme de sol i platja, ja que té la platja més llarga de la costa nord de la Serra de Tramuntana. Pel que fa a Deià, trobem una mescla que fa de les unitats residencials que s'hi troben, un producte molt demandat, ja que es baraten els paisatges de la Tramuntana més representativa, amb algunes de les cales més boniques de Mallorca.

Pel que fa a la comparació entre els preus de les tres àrees d'estudi, a la Serra de Tramuntana els preus són més elevats. Aquesta àrea té un valor turístic molt elevat donat a la seva riquesa natural i paisatgística. En quant a l'àrea d'Es Pla, trobem els preus més inferiors. Això es deu en part, a que paisatgísticament parlant, aquesta àrea pot resultar menys atractiva que les altres dues. Un altre factor que provoca que els preus siguin inferiors és la distància amb la mar, major que a les àrees de la Serra de Tramuntana i del Llevant. A l'àrea del Llevant es presenten uns preus entremitjos entre les àrees d'Es Pla i de la Serra de Tramuntana. Aquest fet, entre d'altres factors, ve donat per la major influència del turisme de sol i platja sobre aquesta àrea, major que a l'àrea d'Es Pla, sense arribar als atractius turístics de l'àrea de la Serra de Tramuntana.

Pel que fa a la simulació sobre la generació de riquesa municipal, no existeix homogeneïtat per àrees, ja que a les tres àrees trobem municipis on el turisme residencial en sòl rústic té major importància i municipis on la importància d'aquest és menor.

En quant a l'anàlisi qualitativa, hi ha similituds en gairebé totes les variables estudiades, llevat d'una, l'equipament de piscina. Es destaca que hi ha menys piscines a l'àrea de la Serra de Tramuntana. Això és donat, en part, al fet abans comentat, l'especialització de la Serra de Tramuntana en un turisme alternatiu en temporada baixa, on la disposició de piscina no té valor per als turistes.

Pel que fa al impacte territorial que el turisme residencial en sòl rústic exerceix sobre Mallorca, es produeix un fet positiu, ja que es dona una revalorització del camp i això implica que es recuperi l'activitat en aquest tipus de sòl, tot i que aquesta activitat abans era agrària i en l'actualitat és turística. Aquest fet es va produir a l'inversa amb l'arribada del turisme, on el camp es va abandonar per centrar l'activitat econòmica en la costa. Així doncs, el turisme residencial en sòl rústic provoca que el camp es trobi en millor estat, degut a que els propietaris es preocupen pel bon estat d'aquest.

Un altre factor a tenir en compte és el fet de que a Mallorca és difícil establir fins on afecta el turisme de sol i platja. Segons (Artigues, 2007), no existeixen raons objectives per poder excloure a cap municipi mallorquí de la influència d'aquest tipus de turisme. El que si és una realitat, és que, com s'ha pogut apreciar als resultats de l'anàlisi econòmica, la influència del turisme és major en els municipis més propers a la costa.

Diversos autors, com (Groizard i Nilsson, 2017) entenen que prohibir o restringir el lloguer vacacional, és desapropitar una oportunitat d'or per a poder canviar l'economia balear, la qual destaca per una baixa productivitat, una alta estacionalitat, i sobretot, molta dependència del turisme de sol i platja. Sent molt favorables al desenvolupament del turisme residencial d'una forma correctament ordenada.

En general el turisme residencial en sòl rústic a Mallorca es troba en creixement. Una bona planificació i gestió per part de l'administració és una gran oportunitat pel desenvolupament econòmic de l'illa de Mallorca.

## 10. Bibliografia

- ANDREU, N.; BLÁZQUEZ, M.; LÓPEZ, S.; MAS, L.; MATEU, J.; MORELL, F.; MURRAY, I. i TRUYOLS, G. (2003) “El quart boom? Tendències de consum de recursos naturals a les Illes Balears”. *Revista de Geografia* nº 2, 2003, pp. 61-77.
- ARTIGUES, A.A. (2007): “Funcionalización turística y proceso de urbanización en la isla de Mallorca” *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears. Guía de campo*. Universitat de les Illes Balears y Asociación de Geógrafos de España.
- BUSWELL, RJ (2011). *Mallorca and tourism. History, economy and environment*. Channel view publications. Aspects of tourism.
- CÀNOVES, G.; HERRERA, L. i VILLARINO, M. (2005). “Turismo rural en España: Paisajes y usuarios, nuevos usos y nuevas visiones”. *Cuadernos de Turismo* 15; pp. 63-76.
- GONZÁLEZ, J.M. (2003). “La pérdida de espacios de identidad y la construcción de lugares en el paisaje turístico de Mallorca”. *Boletín de la AGE nº 35 – 2003*, pp. 137-152.
- GROIZARD, JL. i NILSSON, W. (2017). “Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística.” DEA WP nº 84, Working paper series. Departament d’economia aplicada de la Universitat de les Illes Balears.
- LLADÓ, J (2003) “Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodológico en el municipio de Pollença.” *Instituto de estudios turísticos, nº 155-156 (2003)*, pp. 197-218.
- MATEU J. (2014): “Los paisajes culturales patrimonio mundial como herramientas de gestión territorial. el caso de la Serra de Tramuntana de Mallorca”. *Boletín de la AGE nº 66 – 2014*, pp. 253-270.
- NIEVA, A. (2004) “Turismo alternativo. Una nueva forma de hacer turismo.” Secretaria de turismo de México.
- ROIG F.X. (2017). “Reseña de Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo.” *Investigaciones Geográficas nº67*, pp. 231-232.
- RULLÁN, O. (2004): «Una aproximació a la geografia històrica de Mallorca». En *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, nº 57, pp. 85-109.
- SALVÀ, P. (2011) “El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?” *Cuadernos de Turismo nº 27*, pp. 823-836.

- SALVÀ, P. (2008) “Com afecta la globalització a Mallorca”. Dia de la mobilitat i acció global. Universitat de les Illes Balears.

### 10.1. Webgrafia

- AirBnB. Consultat: de 7/03/2019 a 25/04/2019, de <https://www.airbnb.es/>
- Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB). Consultat dia 3/03/2019. De: <http://www.caib.es/boib/index.do>
- Economía Colaborativa: la forma de consumo que cambiará el mundo (2 de diciembre, 2014). Consultat a dia 12/06/2019. Recuperat de <https://www.que.es/ultimas-noticias/201412020800-economia-colaborativa-forma-consumo-cambiara.html>
- Europa Press. (21 de maig de 2019). AirBnB aumenta su oferta en Baleares en 16.400 plazas con la nueva ley turística. *Última Hora*. Consultat a dia 23/05/2019. Recuperat de <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2019/05/21/1081575/airbnb-aumenta-oferta-baleares-400-plazas-nueva-ley-turistica.html>
- Infolaso. Consultat dia 15/04/2019. De: <https://www.infolaso.com/geografia/114-geografia-de-espana/1162-extension-geografica-de-los-municipios-de-baleares-balears.html>
- Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT). Consultat: de 2/05/2019 a 18/06/2019, de <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>
- Institut Nacional d'Estadística (INE). Consultat dia 16/04/2019. De: <http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2860>
- Noticias jurídicas (21/09/2012) Llei 8/2012, de 19 de juliol del turismo de les Illes Balears. Consultat dia 3/03/2019. Recuperat de [http://noticias.juridicas.com/base\\_datos/CCAA/ib-l8-2012.html](http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/ib-l8-2012.html)
- Terraferida (25 de març del 2017). Desmuntant AirBnB. Consultat a dia 19/06/2019. Recuperat de <https://terraferida.cat/2017/03/25/desmuntant-airbnb/>
- VERGER, P. (15 de febrer de 2019). Nuevo récord de turistas en Baleares en 2018, pero menos pernотaciones. *Última Hora*. Recuperat de <https://www.ultimahora.es/>