



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO FIN DE GRADO

EVOLUCIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO EN LA ISLA DE MENORCA Y SU IMPACTO ECONÓMICO

Joan Urpi Pons

Grado de Turismo

Facultad de Turismo

Año Académico 2020-21

«Nada desarrolla tanto la inteligencia como viajar». **Emile Zola**

EVOLUCIÓN DEL ALQUILER TURÍSTICO EN LA ISLA DE MENORCA Y SU IMPACTO ECONÓMICO

Joan Urpi Pons

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Turismo

Universidad de las Illes Balears

Año Académico 2020-21

Palabras clave del trabajo:

Menorca, Airbnb, alquiler turístico, alquiler vacacional, turismo, tipología de alojamiento

Nombre Tutor/Tutora del Trabajo: Maria Estrella Gómez Herrera

Se autoriza la Universidad a incluir este trabajo en el Repositorio Institucional para su consulta en acceso abierto y difusión en línea, con fines exclusivamente académicos y de investigación

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Resumen

En el presente trabajo de fin de grado se analiza la evolución del alquiler turístico en la isla de Menorca y el impacto económico que provoca sobre dicha isla. Partiendo de la hipótesis que esta nueva tipología de alojamiento turístico genera beneficios económicos para la isla, se tratará de analizar la importancia de esta nueva tipología de alojamiento para los ingresos económicos generados por el turismo en la isla de Menorca.

En el presente trabajo se pretende demostrar la importancia de esta nueva tipología de alojamiento para la isla de Menorca.

Decidí centrarme en la isla de Menorca ya que soy autóctono de dicha isla y he podido observar de primera mano la evolución del alquiler turístico en la isla, así como, soy conocedor de la importancia de esta nueva tipología de alojamiento para muchos profesionales que se dedican a ello, familias que obtienen rentas a través de ello y negocios que indirectamente se ven beneficiados.

Abstract

In this final degree project, I analyse the evolution of tourist rental on the island of Menorca and the economic impacts it causes on it. Starting from the hypothesis that this new type of tourist accommodation generates economic benefits for the island of Menorca, I will try to approach the impact of this type of accommodation for the island's economy.

With the present work I try to demonstrate the importance of this type of accommodation for the island of Menorca.

I decided to focus on the island of Menorca since I am native to that island and I have been able to observe first-hand the evolution of tourist rental on the island, as well as I am aware of the importance of this new type of accommodation for many professionals who are dedicated to this, families that obtain income through it and businesses that indirectly benefit.

Metodología

La metodología llevada a cabo para realizar el presente trabajo, se ha basado en la consulta de diferentes estadísticas y datos, las principales fuentes de consulta han sido los datos ofrecidos por IBESTAT, consulta de diversas páginas web, libros y artículos de temática turística, el informe de indicadores turísticos 2019 realizado por el OBSAM, así como artículos periodísticos de las islas baleares relacionados con el turismo, concretamente sobre el tema del presente trabajo el alquiler turístico.

Se ha llevado a cabo la elaboración de diversas tablas y gráficos a través de diferentes datos estadísticos y datos consultados en IBESTAT y OBSAM.

A continuación, se detalla cómo se encuentra dividido el presente trabajo para ofrecer una visión crítica de la evolución del alquiler turístico en la isla de Menorca, así como aspectos relacionados con esta materia que resultan interesantes para la comprensión del presente trabajo y del tema desarrollado.

En la primera sección de este trabajo realizo una breve introducción para explicar que es la economía compartida, que es la base del modelo de negocio del alquiler turístico, así como resaltar los principales puntos que han contribuido a su rápido crecimiento.

En la segunda sección es necesario explicar la empresa Airbnb como principal impulsor de esta nueva tipología de alojamiento, cómo surgió la idea, la historia de esta empresa y su funcionamiento.

En la tercera sección del trabajo tras describir brevemente la isla de Menorca, se explica el desarrollo histórico del turismo en esta isla a través de un gráfico con la evolución en la oferta de plazas de alojamiento en la isla. También se analiza la evolución de la tipología de alojamiento turístico en la isla, se realiza una comparativa de las llegadas de turistas a Menorca según las tipologías de alojamiento del mercado turístico, se expone la situación geográfica de las plazas ofertadas en la isla, las plazas de alquiler turístico separadas por municipios y la evolución reciente de las plazas de alquiler vacacional en Menorca.

La cuarta sección del trabajo explica brevemente cómo define el entorno normativo a dichos alojamientos en las Islas Baleares y que tipologías de viviendas son susceptibles a dicha actividad.

La quinta sección trata de analizar el impacto económico que reportan dichos alojamientos, a través de un análisis del gasto total en millones de euros de los turistas con destino Menorca, un análisis del gasto total por persona en Menorca según tipología de alojamiento y la estancia media de los turistas con destino las Islas Baleares.

Para acabar en la sección sexta del trabajo se realiza una visión crítica del tema y en la sección séptima voy a explicar las conclusiones que he sacado según los distintos análisis realizados en el trabajo, así como futuras líneas de investigación sobre el tema.

Índice de contenidos

1. Introducción	8
2. Airbnb	
2.1. Airbnb	9
2.2 Historia	9
2.3 Como funciona	9-10
2.4 Histograma	11
3. Alquiler turístico en Menorca	
3.1 Breve descripción de la isla de Menorca	12
3.2 Desarrollo turístico en Menorca y evolución de la oferta de plazas de alojamientos turísticos en Menorca	13-14
3.3 Evolución de la oferta de plazas de alojamiento en Menorca	15-16
3.4 Comparativa de las llegadas de turistas a Menorca según las tipologías de alojamiento del mercado turístico	16-17
3.5 Situación geográfica de los anuncios de alojamientos de alquiler vacacional ofertados en Menorca	17-18
3.6 Oferta de las plazas de alquiler turístico Menorca por municipios	19
3.7 Evolución de las plazas de alquiler turístico en Menorca	20
4. Entorno normativo del alquiler turístico en las Islas Baleares	20-21
5. Impacto económico	
5.1 Gasto de los turistas, en millones de euros, con destino principal Menorca, en el periodo 2016-2020, según tipología de alojamiento	22
5.2 Gasto total por persona, con destino principal Menorca, en el periodo 2016-2020, según tipología de alojamiento	23
5.3 Estancia media de los turistas con destino principal Islas Baleares, en el periodo 2009-2015, según tipología de alojamiento	24
6. Visión crítica	25
7. Conclusiones	26-27
8. Futuras líneas de investigación	27
9. Bibliografía	28-29

Índice de gráficos y figuras

Imagen 1: Histograma Airbnb	11
Gráfico 1: Evolución oferta de plazas de alojamiento en Menorca, con las etapas más relevantes en el desarrollo del turismo en la isla	13
Gráfico 2: Evolución reciente de las plazas de alojamiento de Menorca según su tipología, periodo 2014-2018	15
Gráfico 3: Porcentaje de incremento de plazas de alojamiento, comparando alquiler turístico con el alojamiento tradicional	15
Gráfico 4: Comparativa de las llegadas de turistas a Menorca según las tipologías de alojamiento elegidas por estos	16
Imagen 2: Mapa con la situación geográfica de los anuncios de alojamientos de alquiler vacacional ofertados en Menorca según el portal insideairbnb	17
Gráfico 5: Plazas de alquiler turístico en la isla de Menorca separadas por municipios	19
Gráfico 6: Evolución de las plazas de alquiler turístico en la isla de Menorca, durante el periodo	20
Gráfico 7: Gasto total de los turistas en millones de euros con destino principal Menorca por periodo ... y según el tipo de alojamiento	22
Gráfico 8: Gasto total por persona, con destino principal Menorca durante el periodo 2016-2020 según tipología de alojamiento	23
Gráfico 9: Estancia media de los turistas con destino principal las Islas Baleares por periodo y tipo de alojamiento	24

1. Introducción

Los modelos de negocio basados en la economía colaborativa son un fenómeno con un crecimiento imparable en los últimos años, ya que cada vez más personas utilizan este tipo de empresas, como han demostrado el crecimiento de plataformas como Airbnb o Uber.

La economía colaborativa permite que personas con intereses comunes colaboren entre ellas ofreciendo lo que unos necesitan de los otros.

Los modelos de negocio basados en la economía colaborativa se basan principalmente en el uso de las nuevas tecnologías, a través de las cuales se intenta lograr la maximización de activos infrautilizados ya sea un coche, conocimientos, el tiempo libre o como en el caso de Airbnb alojamientos turísticos en viviendas.

Este tipo de modelo de negocios “Peer to peer” cambian los conceptos económicos de las regiones en las que actúan y podemos afirmar que ha supuesto una disrupción en el sector turístico a través de la oferta de precios competitivos y una nueva forma de alojamiento que ofrece al turista la posibilidad de alojarse en viviendas residenciales a través del alquiler turístico de estas.

La idea de negocio inicial de Airbnb basado en la economía colaborativa ha ido cambiando a medida que se ha ido profesionalizando en la actividad. Mientras que en un principio la misión principal era permitir compartir, podemos decir que ahora mismo es un modelo de negocio que como todos busca la rentabilidad y la maximización de ingresos. El rápido crecimiento del alquiler vacacional ha sido un tema que ha creado muchas opiniones y controversias a su alrededor, se popularizó a través de plataformas como Airbnb y pronto se ha convertido en una nueva y disruptiva tipología de alojamiento turístico (Yrigoy, 2017). Su rápido crecimiento provocó que otras tipologías de alojamiento del sector alzaran la voz para regularizar una oferta de alojamiento que hasta hace bien poco era desconocida o con muy poco uso. Las nuevas tecnologías y plataformas como Airbnb han facilitado el acceso a este tipo de alojamientos, poniendo en contacto a las distintas partes interesadas, tanto posibles consumidores como personas con interés por realizar esta actividad turística.

El alquiler turístico permite a sus consumidores alojarse en viviendas, algo hasta ahora inaudito el hecho de dejar entrar a un extraño en tu casa. Esta tipología de alojamiento se ha popularizado gracias principalmente a la plataforma Airbnb, pioneros en crear una plataforma que ponía en contacto a estos consumidores con las ofertas de alquiler vacacional de la zona seleccionada. El fenómeno del alquiler vacacional fue a nivel mundial y poco a poco fue llegando a todas las partes del mundo. Tras su irrupción, muchas ciudades han tenido que apresurarse a regularizar esta oferta de alojamiento frenando su gran crecimiento, evitando que esta tipología de alojamiento actúe como competencia desleal para las demás tipologías y poder evitar distorsiones entre el mercado de alquiler de vivienda habitual con el mercado de alquiler turístico, así como para evitar la saturación de centros históricos y zonas residenciales con muchas viviendas/habitaciones ofertadas. Las Islas Baleares y en concreto la isla de Menorca no ha sido ajena a este fenómeno.

2. AIRBNB

2.1 ¿Qué es Airbnb?

Airbnb es una plataforma online que permite a través de internet poner en contacto a personas que quieren ofrecer sus viviendas o habitaciones para alquiler vacacional, a los que la plataforma llama anfitriones, a clientes que necesitan de estos tipos de alojamientos temporales, a los que la plataforma llama huéspedes. Airbnb actúa como intermediario turístico entre propietarios de viviendas dedicadas al alquiler vacacional y los potenciales clientes de estos alojamientos.

2.2 Historia de Airbnb

La empresa Airbnb fue fundada en 2008 por Joe Gebbia, Brian Chesky y Nathan Blecharczyk en San Francisco, California (Airbnb. Inc., 2021).

Es curioso que esta idea de negocio tan disruptiva surgiera de la más pura necesidad. La idea de modelo de negocio Airbnb apareció en 2007 cuando sus fundadores que compartían un apartamento se vieron afectados por una subida de su arrendamiento de un 25%. Tras esta subida del precio del alquiler de su apartamento uno de los inquilinos, Nathan Blecharczyk, se vio obligado a dejar su habitación por no poder afrontar el incremento de arrendamiento que habían sufrido por parte del arrendador (Airbnb. Inc., 2021).

A los otros dos inquilinos para poder hacer frente a este incremento de renta, se les ocurrió alquilar la habitación que les había quedado libre, así que aprovechando que había una importante convención de diseñadores en la que participaban una gran cantidad de personas de todo el país y en la cual ellos también participaban y a través de un foro de asistentes a dicha convención, anunciaron el alojamiento en dicha habitación en la que habían instalado tres colchones hinchables y en la que también ofrecían desayuno. Tras observar el éxito de esta primera experiencia se dieron cuenta que podía ser una idea rentable y que fue la que inspiró la creación de la empresa y precisamente de allí surgió el nombre de la empresa "Air bed and breakfast", su acrónimo Airbnb (Airbnb Inc, 2021).

2.3 ¿Como funciona Airbnb?

Airbnb funciona básicamente para ayudar a los anfitriones a contactar con los huéspedes. Airbnb actúa como un intermediario entre los anfitriones y los huéspedes permitiendo el contacto y la realización de reservas entre ellos a través de su plataforma.

Para los anfitriones, el anfitrión contacta con Airbnb a través de su plataforma online en donde tiene que crear una cuenta como anfitrión rellenando todos los formularios solicitados por la plataforma de Airbnb, a continuación, el anfitrión podrá publicar el anuncio de su alojamiento vacacional una vez rellenados todos los formularios solicitados por Airbnb para cumplir con la normativa vigente en el

país, ciudad o en el caso de España en la comunidad autónoma que se encuentre, acreditando el número de licencia turística de dicho alojamiento por ejemplo en el caso de las Islas Baleares.

Para los huéspedes, Airbnb a través de una plataforma online intuitiva y fácil de usar, permite a los potenciales clientes de estos alojamientos de alquiler vacacional filtrar sus preferencias de búsqueda para acceder a la oferta de alojamientos de alquiler vacacional con los filtros seleccionados y en la zona seleccionada, pudiendo observar fotografías y una descripción del alojamiento.

Así como información sobre el anfitrión, valoraciones de otros huéspedes y los servicios que ofrece dicho alojamiento, hay que destacar que uno de los aspectos fundamentales que ha perseguido esta plataforma son las valoraciones de los propios usuarios, así como la calidad en las fotografías del alojamiento, para poder dar tangibilidad y confianza a un elemento tan intangible como es un servicio de alojamiento (Guttentag, 2019).

¿Como gana dinero? Airbnb cobra una comisión tanto al anfitrión como al huésped por cada reserva efectuada a través de su plataforma, realizando la función de intermediario también en el pago de esta.

Airbnb tiene una oferta de unas 2.000.000 propiedades en 192 países y 33.000 ciudades. Desde su creación en noviembre de 2008 hasta junio de 2012 se realizaron 10 millones de reservas (Airbnb Inc., 2021).

2.4 Histograma Airbnb



Fuente: www.histogramas.com

3 Alquiler turístico en Menorca

3.1 Breve descripción de la isla de Menorca

La isla de Menorca se encuentra situada en la parte más nororiental del archipiélago balear en el mar mediterráneo, tiene una población de unos 96 620 habitantes según el censo de 2019 siendo la tercera isla más poblada del archipiélago. Su capital es Mahón y el municipio con mayor población es Ciutadella. Es la segunda isla más grande en extensión del archipiélago balear, con unos 700 km².

Tiene un clima mediterráneo con una temperatura media anual de unos 17 grados, siendo enero el mes más frío con una media de 11 grados y agosto el mes más caluroso con una media de 25 grados.

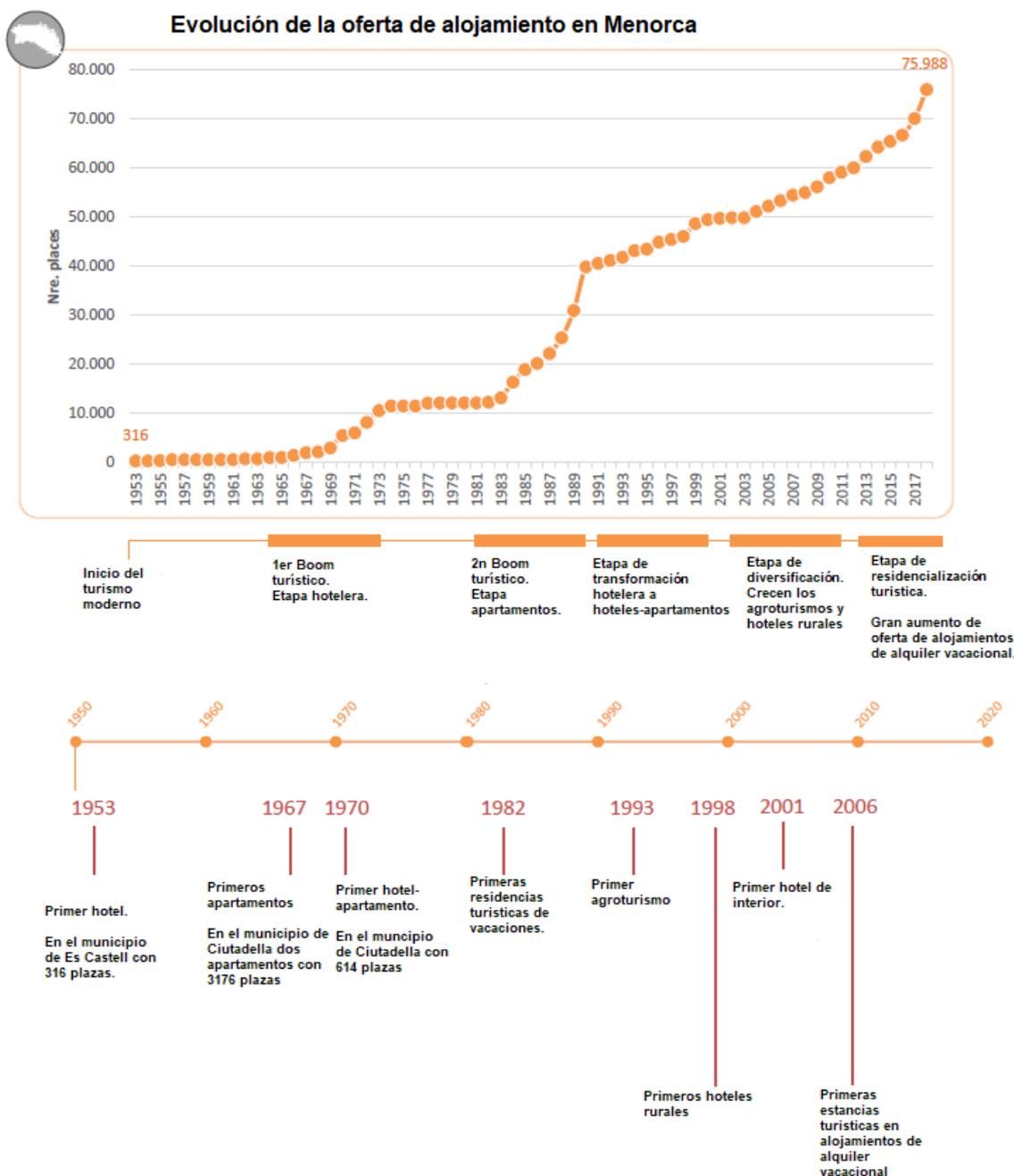
Menorca destaca por su riqueza paisajística y natural, prueba de ello es la famosa ruta llamada “Camí de cavalls” que bordea toda la isla por enclaves naturales de gran valor, así como la multitud de playas y zonas costeras de la que dispone, muchas de ellas totalmente vírgenes y con la esencia de salvajes, pero también por su enorme riqueza cultural destacando los poblados talayóticos y yacimientos prehistóricos, así como los centros históricos de los principales municipios que cuentan con gran riqueza cultural debido a todas las influencias de distintas conquistas en épocas anteriores.

La montaña más alta de la isla es “El Toro” con una altura aproximada de 350 metros, la isla de Menorca fue declarada reserva de la Biosfera por la UESCO en el año 1993, lo que contribuyó a la conservación de sus recursos naturales y zonas de gran interés natural, lo que apoya al modelo económico de la isla de Menorca que intenta compaginar la actividad económica de la isla con la conservación y preservación de los recursos naturales de la isla.

3.2 Desarrollo turístico en Menorca y evolución de la oferta de las plazas de alojamiento turístico

Para empezar a comprender el impacto del alquiler vacacional en Menorca, vamos a contextualizar el tema del presente trabajo repasando la evolución de la oferta de alojamiento en la isla de Menorca.

Gráfico 1: Evolución de la oferta de plazas de alojamiento en Menorca



Fuente: OBSAM, Informe de Indicadores turísticos de Menorca, 2019.

Según el informe de indicadores turísticos de Menorca 2019 realizado por el Observatorio Socioambiental de Menorca (OBSAM), podemos describir de

manera resumida el desarrollo de la oferta de alojamientos en la isla de Menorca en sus distintas etapas de la siguiente manera:

En la isla de Menorca el primer boom turístico se produce a finales de los años 60 principios de los 70 con la etapa hotelera, en la que se produjo la creación de las primeras plazas hoteleras, cabe destacar que la inauguración del aeropuerto en 1969 fue clave para el aumento de llegadas de turistas a la isla tal y como dice Fullana en su memoria de investigación, el turismo en Menorca, 2009.

En los años 80 se produce el segundo boom turístico en la isla de Menorca con la etapa de los apartamentos, durante esta etapa Menorca sufre un gran crecimiento en la oferta de plazas de alojamiento, principalmente por la creación de los apartamentos turísticos. En los años 90 la isla entra en una etapa de transformación de muchos hoteles a hoteles-apartamentos, aumentando las plazas de alojamiento ofertadas (Fullana, 2009).

Con la llegada del siglo XXI la oferta de alojamientos en la isla pasa por una etapa de diversificación, con el incremento de hoteles rurales y agroturismos, así como con la aparición del turismo de interior, lo que desplaza la oferta hacia el campo y hacia los centros urbanos.

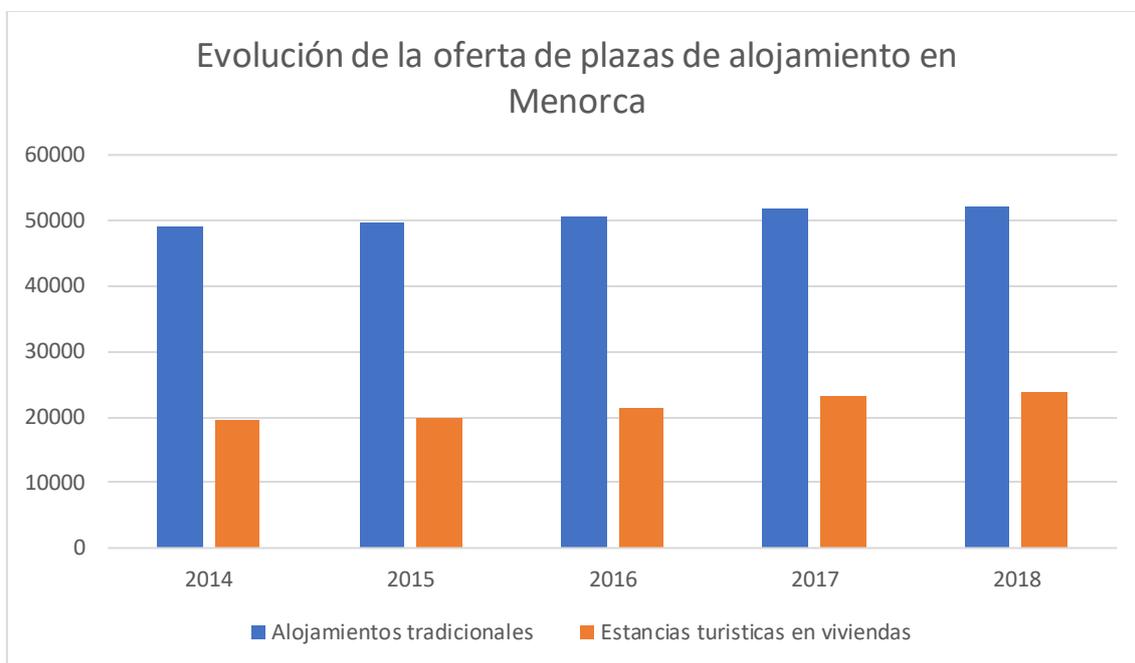
En los últimos años el desarrollo turístico en la isla de Menorca ha entrado en una etapa de “residencialización”, no solo en la isla de Menorca sino en todo el archipiélago balear, debido al fuerte crecimiento de los alojamientos turísticos en viviendas a través de esta nueva tipología de alojamiento, pasando de 1.000 plazas inscritas en el registro de actividades turísticas en 2012 a más de 10.000 en el año 2018. Cabe destacar que aun existiría una mayor oferta en ciertos años teniendo en cuenta todos los alquileres no registrados que también se ofrecieron.

Tras observar la evolución de la oferta de alojamiento en Menorca hay algunas preguntas que pueden surgirnos, como si esta nueva tipología de alojamiento puede provocar un nuevo boom turístico de la oferta de alojamiento en Menorca en un futuro próximo, cabe destacar que a pesar de la regulación del alquiler vacacional en las islas baleares el crecimiento de la oferta de alojamientos turísticos en viviendas de alquiler siguió en aumento.

Hay que matizar que el alquiler vacacional ya existía antes de la aparición de Airbnb, pero que no fue hasta la aparición de esta empresa que se popularizó y tuvo un fuerte crecimiento no solo en Menorca sino a nivel mundial.

3.3 Evolución reciente de la oferta de plazas de alojamientos turísticos de Menorca

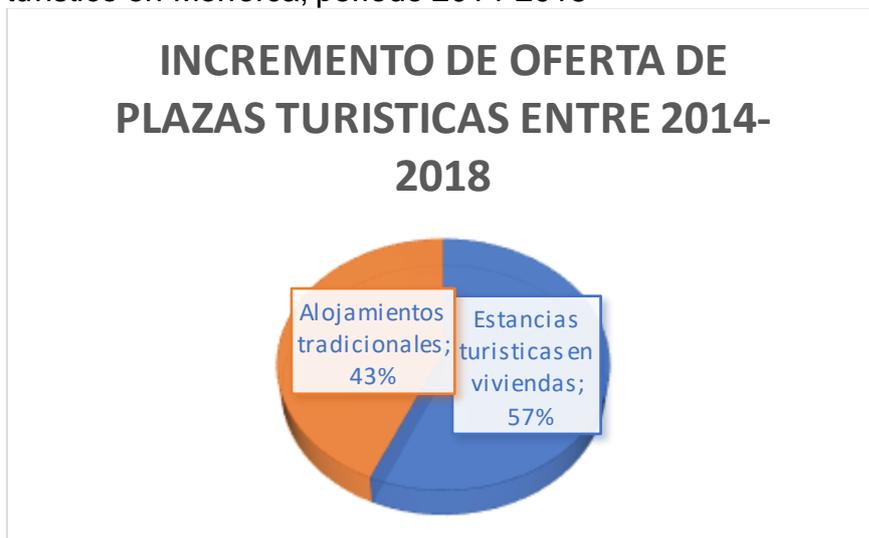
Gráfico 2: Evolución de la oferta en plazas de alojamiento, periodo 2014-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Informe de Indicadores turísticos de Menorca 2019, OBSAM

A través de este gráfico podemos observar una tendencia de crecimiento en el número de plazas ofertadas, tanto en los alojamientos tradicionales como en las estancias turísticas en viviendas. En el siguiente gráfico podremos observar que porcentaje de incremento corresponde a las estancias turísticas en viviendas frente a los alojamientos tradicionales.

Gráfico 3: Porcentaje de Incremento de la oferta de plazas de alojamientos turístico en Menorca, periodo 2014-2018

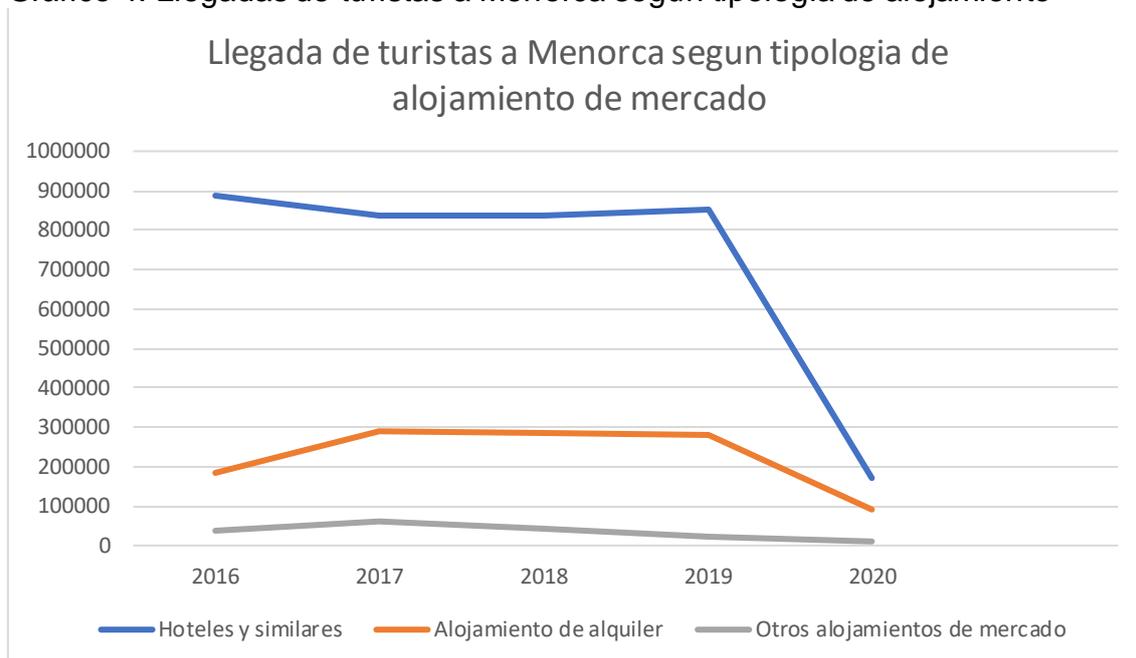


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Informe de Indicadores turísticos de Menorca, 2019, OBSAM

Podemos observar que, durante el periodo de referencia de estos datos, la isla de Menorca añadió un total de 7359 plazas turísticas durante dicho periodo, pero lo que se pretende remarcar en dicho grafico es que el 57% de estas nuevas plazas turísticas fueron en estancias turísticas en viviendas, frente al 43% de aumento en la oferta de plazas turísticas que se han añadido a la oferta de alojamientos tradicionales.

3.4 Comparativa de las llegadas de turistas a Menorca según las tipologías de alojamiento de mercado turístico en la isla de Menorca

Gráfico 4: Llegadas de turistas a Menorca según tipología de alojamiento



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de IBESTAT

Como podemos observar en la gráfica, en los últimos años la llegada de turistas a la isla de Menorca sigue una tendencia estable, sin grandes aumentos en la llegada de turistas. Todo ello ha sido causado por distintos factores externos como las últimas crisis económicas o cambios en los gustos y preferencias de los turistas que han provocado que la tendencia de crecimiento en la llegada de turistas a la isla se haya visto frenada.

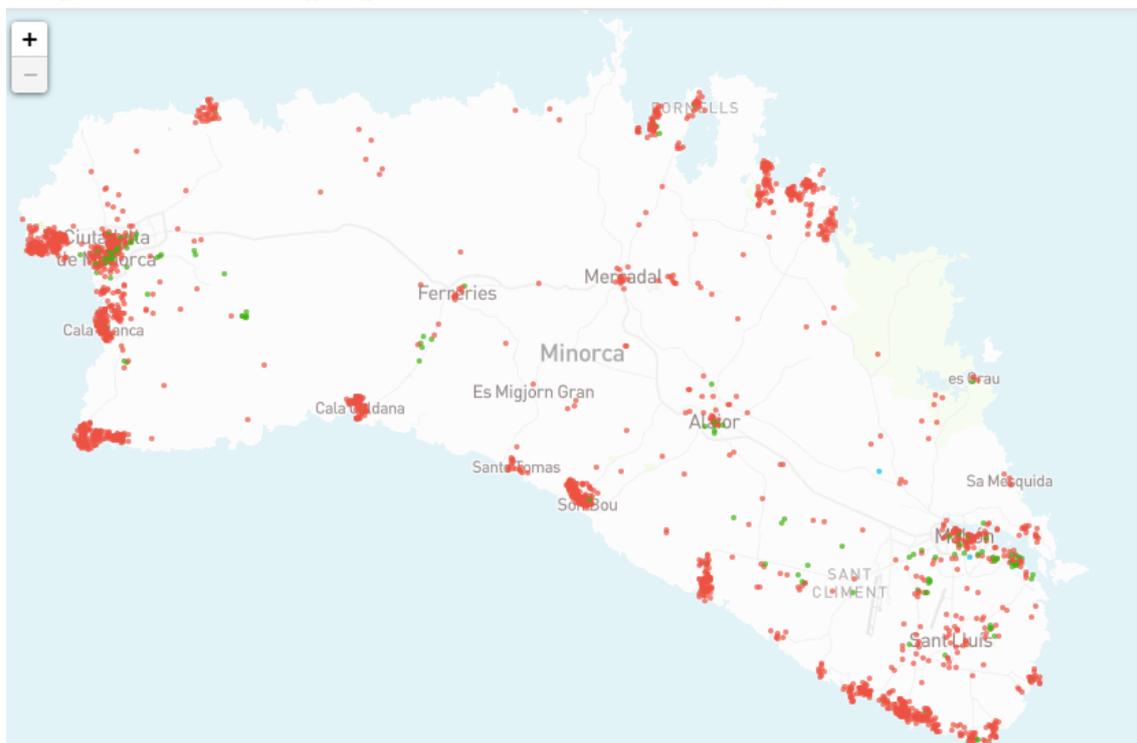
A pesar de ello, podemos destacar un importante papel de la tipología de alojamiento del alquiler turístico en esta llegada de turistas, como podemos observar a pesar de que la gran mayoría de turistas deciden continuar alojándose en las tipologías tradicionales, ya sea por la existencia de una mayor oferta o por los gustos y preferencias en sí de los turistas. Podemos afirmar que existe una importante demanda del alquiler turístico y que su papel no es solo residual en la llegada de turistas.

Por lo que podemos afirmar que la tendencia en la llegada de turistas que eligen la tipología de alojamiento del alquiler turístico es estable y compite directamente con los alojamientos tradicionales. Ofreciendo a los turistas una alternativa a estos alojamientos tradicionales que, a pesar de que en este mercado turístico del alojamiento el núcleo principal de dicha actividad sea sencillamente ofrecer alojamiento, puede ser que las distintas tipologías ofrezcan características diferenciadoras entre ellas dependiendo de las exigencias y preferencias del turista. Pudiendo optar por alojamientos tradicionales que ofrecen unos servicios de una forma distinta a la que lo harían los alojamientos de alquiler turístico.

En este pequeño análisis se han obviado los datos del año 2020, ya que al haber sufrido una pandemia que provocó importantes restricciones de movilidad y confinamientos en todas las partes del mundo dificultaron la llegada de turistas a la isla.

3.5 Situación geográfica de los anuncios de alojamientos de alquiler vacacional ofertados en Menorca

Imagen 2: Situación geográfica de los anuncios de alquiler turístico en Menorca



Fuente: www.insideairbnb.com

En la imagen podemos ver los anuncios de alojamientos de alquiler vacacional ofertados en la isla de Menorca, los datos están actualizados del 27 de noviembre de 2018 y provienen de la página web www.insideairbnb.com.

Estos alojamientos se encuentran repartidos por toda la isla de Menorca, pero con mayor presencia en las zonas costeras, destacando el municipio de Ciutadella como municipio con mayor número de anuncios. Según la imagen hay registrados 2159 anuncios de alojamientos de alquiler vacacional en Menorca a fecha 27 de noviembre de 2018.

Separando estos anuncios por municipios encontramos que hay 961 anuncios en Ciutadella, 51 en el municipio de Ferreries, 19 en Es Migjorn Gran, 298 en Mercadal, 284 en Alaior, 62 en Es Castell, 182 en Maó y 302 en el municipio de Sant Lluís.

Casi la mitad de los anuncios son de alquileres turísticos en el municipio de Ciutadella, que además es el municipio con mayor número de oferta de alojamiento de la isla de Menorca, esto es probablemente debido a que el municipio de Ciutadella cuenta con muchas urbanizaciones (Cala'n Blanes, Cala Blanca, Santandria, Cala'n Bosch, Cala Morell) y todas ellas situadas en la costa.

Seguido de Ciutadella el municipio con mayor número de anuncios es Sant Lluís, destacar que este municipio también tiene muchas urbanizaciones turísticas en las que hay multitud de viviendas unifamiliares como chalés o apartamentos.

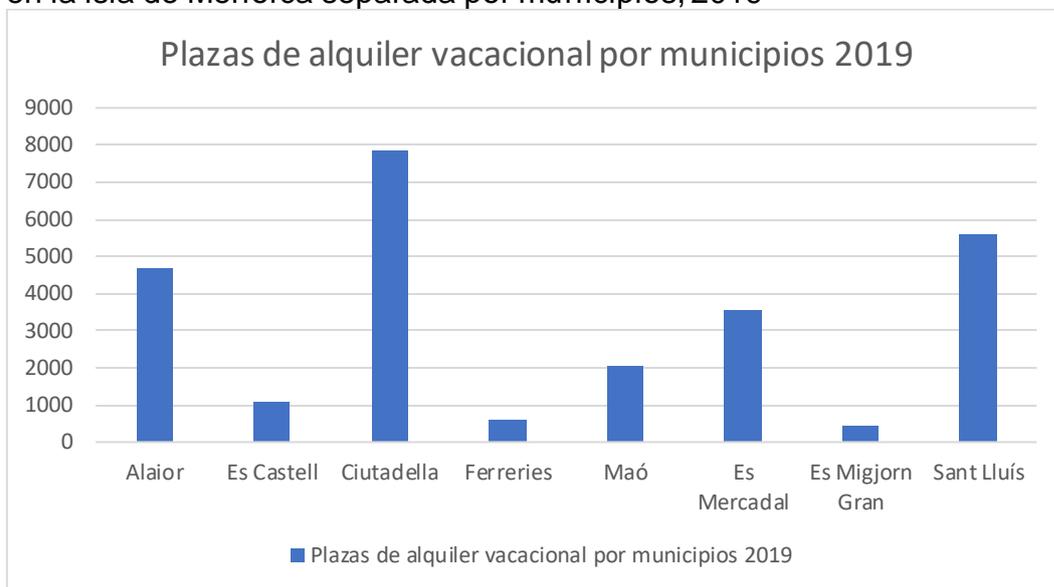
En tercer lugar, encontramos el municipio de Es Mercadal, aunque se encuentra en el centro de la isla también dispone de urbanizaciones en la costa norte de Menorca (Fornells, Son Parc), donde podemos observar que se encuentran la mayoría de los anuncios.

El municipio de Alaior se encuentra en una situación parecida a Es Mercadal, es un municipio situado también en el centro de la isla, pero con urbanizaciones turísticas, destacando Cala'n Porter y Son Bou.

Para finalizar en menor número de anuncios ofertados encontramos los Municipios de Es Castell, Maó, Es Migjorn Gran y Ferreries, estos municipios se han visto afectados en menor medida por el alquiler turístico ya que no disponen de grandes urbanizaciones turísticas a diferencia de los otros municipios de la isla.

3.6 Oferta de las plazas de alquiler turístico en Menorca separado por municipios.

Gráfico 5: Número de plazas de la tipología de alojamiento de alquiler turístico en la isla de Menorca separada por municipios, 2019



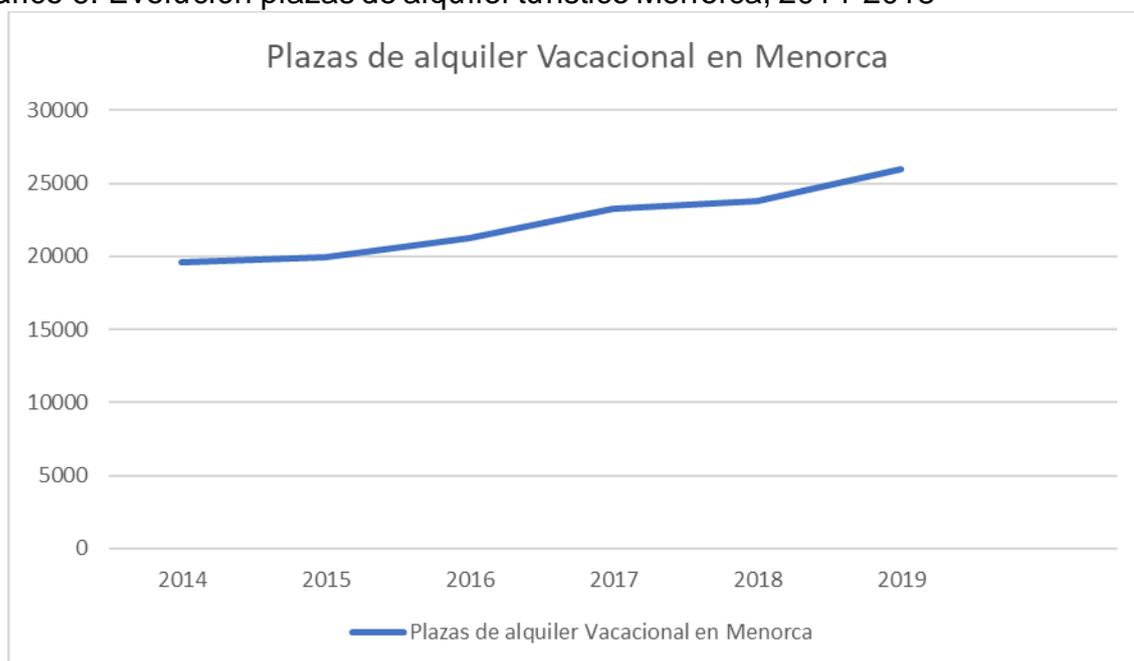
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Sistema Estadístico de las Islas Baleares.

Al observar la gráfica podemos decir que el reparto de plazas de alquiler vacacional ofertadas por municipios sigue el mismo patrón que hemos podido observar en la anterior fotografía del mapa de la situación geográfica de los anuncios de alquiler turístico.

El fenómeno del alquiler vacacional en Menorca en los últimos años ha sufrido un gran crecimiento provocando que cada vez exista más oferta de plazas en estos alojamientos, todo ello provocado porque los turistas elijen cada vez más hospedarse en este tipo de alojamientos frente a las tipologías de alojamiento tradicional.

3.7 Evolución de las plazas de alquiler turístico en Menorca

Gráfico 6: Evolución plazas de alquiler turístico Menorca, 2014-2018



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Sistema Estadístico de las Islas Baleares.

Como podemos observar en la gráfica de la evolución de la oferta de plazas de alquiler turístico en la isla de Menorca, creado a partir de datos obtenidos del Sistema Estadístico de las Islas Baleares, las plazas de alquiler turístico ofertadas siguen en crecimiento, aunque un crecimiento menor que el sufrido en los primeros años de la aparición de esta tipología de alojamiento, podemos entender este crecimiento más lento debido a la regulación sufrida por parte de este tipo de alojamientos, que ha creado unas barreras de entrada en el mercado y regulando su oferta a evitado que todas las viviendas puedan ser susceptibles de realizar dicha actividad.

4. Entorno normativo del alquiler turístico en las Islas

La normativa vigente del alquiler turístico varía entre países y en el caso de España varía incluso entre comunidades autónomas. Referente a la normativa sobre el turismo, no existe en España una ley estatal que regule la ordenación y promoción de la actividad turística a nivel nacional, porque estas competencias están transferidas a las Comunidades Autónomas que regulan la actividad turística en sus respectivos territorios.

Respecto al tema del alquiler vacacional tampoco existe un criterio uniforme en España que regule los requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales para poder realizar su actividad.

En las Islas Baleares, la normativa que regula la actividad turística en general es la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, y de las viviendas comercializadas para alquiler vacacional concretamente en el Decreto 20/2015,

de 17 de abril, donde se desarrolla la Ley 8/2012, junto a la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la ley 8/2012, relativa a la comercialización de estancias turística en viviendas.

Según la normativa de las Islas Baleares se considerarán estancias turísticas cuando se alquile la totalidad de una vivienda por periodos cortos de tiempo que no sean superiores a un mes, en condiciones de uso inmediato y con una finalidad turística. Citando la normativa de la ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Islas Baleares, el artículo 49 de dicha ley define las empresas comercializadoras de estancias turísticas como:

“Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan turísticamente la totalidad de una vivienda residencial, por periodos de corta duración, en condiciones de uso inmediato y con finalidad lucrativa, comercialización que se puede alternar con el uso propiamente de vivienda que las caracteriza.” (Ley Turismo Islas Baleares, 8/2012)

Por lo que, citando la normativa vigente, las tipologías de viviendas que se pueden comercializar como Estancias Turísticas en Viviendas (ETV), siempre que cumplan con todos los requisitos y estén situadas en zonas aptas para su comercialización, según el capítulo 3 del decreto 20/2015 de 17 de abril, en el artículo 106, son las siguientes:

“Capítulo III, Empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas, Artículo 106, Viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas

1. 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.

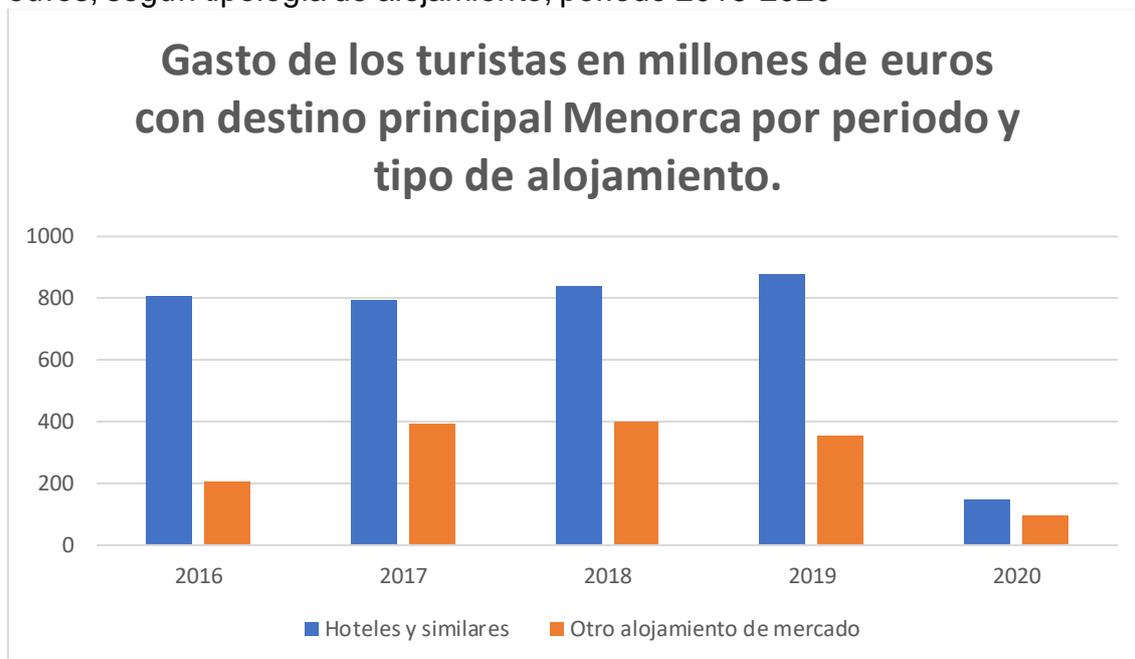
b. Vivienda unifamiliar entre medianeras, siempre que esta sea la única en la parcela.

c. Viviendas unifamiliares pareadas: de conformidad con el artículo 52.1 de la Ley 8/2012, 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 los separa.” (Ley Turismo Islas Baleares, 8/2012)

5. Impacto económico

5.1 Gasto de los turistas, en millones de euros, con destino principal Menorca, en el periodo 2016-2020, según tipología de alojamiento.

Gráfico 7: Gasto de los turistas con destino principal Menorca, en millones de euros, según tipología de alojamiento, periodo 2016-2020

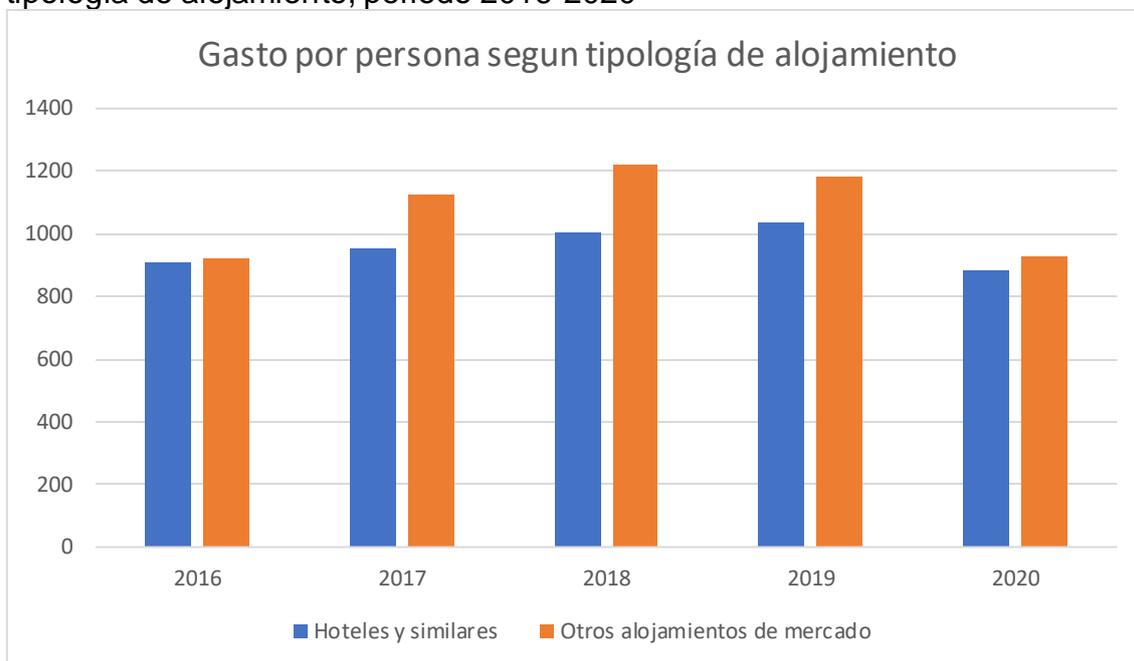


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos EGATUR de IBESTAT

En este gráfico de barras sobre el gasto de los turistas con destino principal a la isla de Menorca según la tipología de alojamiento, se puede apreciar como el gasto de los turistas en las otras tipologías de alojamiento de mercado, dentro de las cuales estarían las estancias en viviendas turísticas, frente a las tipologías de alojamiento tradicionales de Hoteles y similares, cada vez va cogiendo un mayor peso dentro del impacto económico que estas tipologías generan, desmonopolizando el gran peso de las tipologías de alojamientos de Hoteles y similares o tradicionales en los ingresos generados por el turismo. Remarcar que todavía son los alojamientos tradicionales las que ofrecen el porcentaje mayor de ingresos con diferencia. Aun así, podemos observar cómo poco a poco el gasto de los turistas en otros alojamientos de mercado ha ido aumentando considerablemente hasta casi representar una tercera parte de los ingresos totales generados por los alojamientos. En el caso del año 2020 podemos observar como las otras tipologías de alojamiento frente a las tipologías de alojamiento de hoteles y similares, supusieron un importante aporte económico en un año donde la temporada turística se vio reducida a unos mínimos históricos.

5.2 Gasto total por persona, con destino principal Menorca, en el periodo 2016-2020, según tipología de alojamiento.

Gráfico 8: Gasto total por persona, con destino principal Menorca, según tipología de alojamiento, periodo 2016-2020

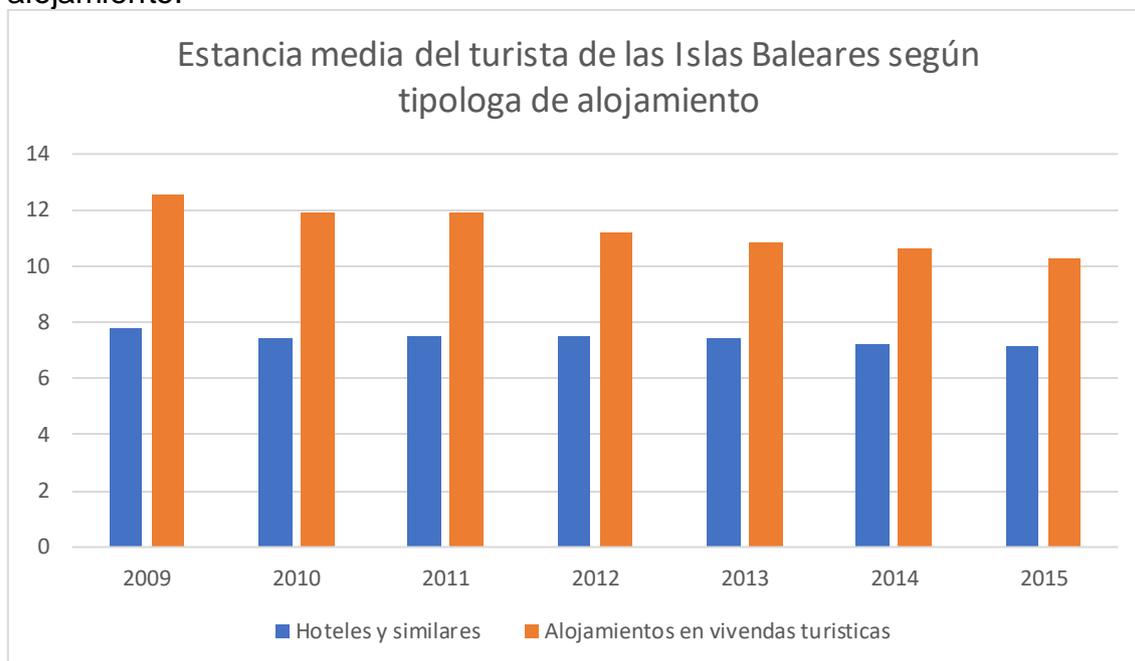


Fuente: Elaboración propia a partir de los datos EGATUR de IBESTAT

En este gráfico podemos observar que las tipologías de alojamiento tradicionales de hoteles y similares ofrecen unos ingresos por persona menores a los ingresos generados por persona en las tipologías de otros alojamientos de mercado. Esto puede tener varias explicaciones, como el hecho que la estancia media en otros alojamientos de mercado sea superior a la estancia media en alojamientos tradicionales, como se verá en el siguiente gráfico que viene a continuación. A pesar de estas posibles explicaciones, a través de estos datos podemos afirmar que los otros alojamientos de mercado generan mayores ingresos totales por persona frente a la oferta tradicional de hoteles y similares, por lo que no podemos negar de la importancia de esta nueva tipología de alojamiento para la economía de la isla.

5.3 Estancia media de los turistas con destino principal Islas Baleares, en el periodo 2009-2015, según tipología de alojamiento.

Gráfico 9: Estancia media del turista en las Islas Baleares según tipología de alojamiento.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos EGATUR de IBESTAT

En el presente gráfico se analiza la estancia media de los turistas con destino principal Islas Baleares según la tipología de alojamiento elegida por estos, en este caso no ha sido posible obtener datos específicos solo para la isla de Menorca.

Hay que destacar que la estancia media en los alojamientos en viviendas turísticas es unos 3 puntos superior a la estancia media en los alojamientos tradicionales de hoteles y similares.

No se puede obviar en este análisis que muchos de estos alojamientos en viviendas turísticas mantienen su oferta más allá de la temporada alta, lo que provoca que en temporada baja ofrezcan alojamientos cuando mucha de la planta hotelera o de alojamientos tradicionales se encuentra cerrada, por lo que en temporada baja y con unos precios más bajos posiblemente estén provocando este aumento en la estancia media en las tipologías de alojamientos en viviendas turísticas.

6. Visión crítica

El alquiler turístico ha sido un tema que ha creado muchas críticas y controversias desde su aparición, remarcando que la mayoría de todas estas críticas han sido antes de la regulación de estos alojamientos, muchos titulares de la prensa balear han demonizado a Airbnb o al alquiler turístico.

Desde mi punto de vista creo que hay que destacar que, como todo en esta vida, los impactos del alquiler vacacional dependen desde la perspectiva que se mire. Para explicar mejor esta frase es interesante analizar dos ejemplos que se encuentran en la vida cotidiana. Como primer ejemplo, una familia que tiene su vivienda habitual cerca de los principales núcleos turísticos probablemente va a observar impactos negativos mayores que otras familias que viven, por ejemplo, en un barrio residencial de un municipio con poca oferta de alojamiento a su alrededor, pues a pesar de que también sufren el incremento de personas por la llegada de turistas no coinciden tanto en su día a día con estos.

Con esto no pretendo justificar ni a unos ni a otros, solo quiero exponer que según la situación de cada persona existe una percepción distinta del turismo.

Me gustaría dejar claro que a pesar de las percepciones de unos y otros, existen unos hechos demostrados y claramente demostrables, como por ejemplo que el turismo es la principal fuente de ingresos de esta isla, por lo que el rechazo y la “turismofobia” no son la solución de las problemáticas que causa el sector.

Según José Luis Groizard y William Nilsson, en su trabajo de investigación *Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística*.

“Prohibir o restringir esta modalidad de alquiler supone desaprovechar una gran oportunidad de luchar contra los grandes males de la economía balear: su baja productividad, la estacionalidad y la alta dependencia del turismo de sol y playa”.

Por lo tanto, desde una perspectiva económica el alquiler turístico aporta beneficios e ingresos para las personas, profesionales y demás implicados directa o indirectamente con esta tipología de alojamiento, aunque cabe remarcar que su regulación era necesaria para mitigar sus efectos negativos y de alguna manera podemos decir que, antes de su regulación los alquileres vacacionales implicaron un gran impacto negativo al no estar regulados ya que actuaban como competencia desleal ante los otros tipos de alojamiento regulados.

7. Conclusiones

Tras la realización de este trabajo de investigación, podemos observar como la evolución del alquiler turístico en la isla de Menorca demuestra una tendencia creciente y podemos afirmar que ha llegado para quedarse.

Esta nueva tipología de alojamiento ya está actualmente compitiendo con las tipologías de alojamiento tradicional y contribuyendo a aumentar la oferta de plazas turísticas de la isla.

El fenómeno Airbnb ha supuesto el reconocimiento de esta nueva tipología de alojamiento, de alguna manera podemos decir que la aparición de Airbnb, más concretamente el crecimiento de esta nueva tipología de alojamiento turístico en viviendas ha provocado impactos tanto positivos como negativos.

No podemos obviar que el alquiler vacacional tiene efectos económicos positivos para los propietarios, profesionales o demás actores económicos que se dedican a comercializar viviendas de alquiler turístico. Además de contribuir indirectamente a la economía del destino. Ya que esta tipología de alojamiento permite a los turistas ser muchos más autónomos y decidir cuanto gastar y donde gastar, a diferencia de los hoteles todo incluido en donde todo el beneficio prácticamente se queda reducido a la empresa de alojamiento, que además ofrece al turista todos los demás servicios a precios bastante competitivos. De esta manera ese turista del hotel todo incluido no va a contribuir económicamente a muchas pequeñas y medianas empresas del territorio. A diferencia del turista de un alojamiento de alquiler vacacional, que además ayudara a obtener ingresos extra a muchas familias y muchas personas que se han profesionalizado en este modelo de alojamiento.

Cabe remarcar que su regulación era necesaria para mitigar sus efectos negativos destacando que aún queda mucho trabajo por hacer en materia de regulación, perfilando y mejorando la normativa para evitar romper el equilibrio entre residentes y turismo.

Este nuevo modelo de alojamiento también ha tenido impactos positivos sobre los servicios complementarios, aunque no he podido cuantificar dichos impactos en el presente trabajo. Aunque el presente trabajo se ha centrado en el caso de Menorca muchos de estos impactos se han podido observar en otros territorios en mayor o menor medida.

Tras su regulación podemos afirmar que los alquileres vacacionales han supuesto un aumento y diversificación en el número de plazas turísticas de la isla de Menorca, mejorando la competitividad del destino.

A pesar de su regulación aún quedan muchos retos en referencia a los alojamientos de alquiler vacacional para asegurar la calidad turística del destino, sin entrar en valoraciones de opinión, podemos asegurar que cualquier nueva aparición de nuevas tipologías de alojamiento acompañadas con su correcta regulación y normativa, pueden servir para ayudar a reactivar la económica del

sector turístico en un futuro inmediato ofreciendo alojamientos de calidad, seguros y regulados.

Cualquier actividad turística tiene efectos tanto positivos como negativos dentro del territorio o destinación en donde se desarrolla la actividad, por lo que es de vital importancia encontrar un equilibrio en todas las facetas de dichos impactos, valorando si los impactos pueden ser en mayor peso más beneficiosos que negativos e intentando mitigar los posibles impactos negativos a través de su regulación.

La coexistencia del turismo con la vida diaria de una población o destinación es un tema de enormes controversias, pues es necesario encontrar un equilibrio entre la población local y el turismo, y para ello es muy importante la intervención de todas las instituciones públicas para crear un ambiente propicio, tolerante y que beneficie a ambas partes tanto a turistas como residentes.

8. Futuras líneas de investigación

Durante la realización del presente trabajo me han surgido algunas ideas para futuras investigaciones que pueden analizar de una forma más profunda en el contexto social y económico de las empresas de alquiler turístico que permitiría identificar y ampliar las generalizaciones de mis resultados.

Algunas de estas ideas que me han surgido durante la realización del presente trabajo son las siguientes:

- Analizar en más profundidad el crecimiento del alquiler turístico y como ha afectado en el contexto social y económico a la oferta tradicional.
- Cuantificar y analizar el empleo que genera directa e indirectamente la tipología de alojamiento del alquiler turístico sobre una destinación concreta, para poder analizar y comparar esta tipología de alojamiento frente a otras tipologías de alojamiento existentes.
- Cuantificar el impacto económico que genera el alquiler vacacional para la oferta complementaria de la destinación.
- Analizar y cuantificar de una forma más precisa el impacto real que suponen las viviendas de alquiler vacacional sobre el incremento de precios del alquiler de vivienda habitual.
- Analizar la normativa y la regulación actual del alquiler turístico en las Islas Baleares, así como ofrecer recomendaciones y mejoras de la actual normativa.

9. Bibliografia

Consell Insular de Menorca. Departamento de Turismo. Registro Insular de Empresas, Actividades y Establecimientos Turísticos
<http://www.cime.es/Contingut.aspx?IDIOMA=2&IdPub=4159>

Fullana, A. (2009). El turisme a Menorca. Retard en el seu desenvolupament dintre de l'àmbit Balear: Memòria d'investigació.
http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/memoriesUIB/archives/Fullana_.dir/Fullana_Coll_Antoni.pdf

Guttentag, D. (2019), Progreso en Airbnb: una revisión de la literatura, Revista de tecnología hotelera y turística, vol. 10, núm. 4, págs. 814-844.
https://www.researchgate.net/publication/333880155_Progress_on_Airbnb_a_literature_review/link/5d10ce7aa6fdcc2462a084f9/download

Groizard, J.L. y Nilsson, W. (Abril 2017) Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística
https://dea.uib.cat/digitalAssets/430/430024_w84.pdf

Pérez, M Janer, J Gallofré, A Estradé, S Carreras, D (2019) Sistema d'Indicadors Turístics de Menorca 2019 Observatori Socioambiental de Menorca, Institut Menorquí d'Estudis
<https://www.obsam.cat/informes-indicadors/sistema-dindicadors-turistics-sit/>

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística?: Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. Scripta Nova, 21.
<https://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/18573>

IBESTAT:

https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/043d7774-cd6c-4363-929a-703aaa0cb9e0/c1d0cf7d-208d-4b54-bfb8-f580102e12b2/es/l208002_n302.px

https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/f58f0937-c64f-469d-bad5-99f29bbb59ce/c44fbf3f-7d75-4f1d-9bdc-b489ab7f3f09/es/l208004_n302.px

Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. Boletín Oficial de las Illes Balears.

Decreto 55/2005, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears. Boletín Oficial de las Illes Balears.

Decreto 20/2015, 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
<http://www.caib.es/eboibfront/es/2015/10282/562891/decreto-20-2015-de-17-de-abril-de-principios-gener>

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

[https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-10539#:~:text=A%2D2017%2D10539-,Ley%206%2F2017%2C%20de%2031%20de%20julio%2C%20de%20modificaci%C3%B3n,a%2090974%20\(26%20p%C3%A1gs.%20\)](https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2017-10539#:~:text=A%2D2017%2D10539-,Ley%206%2F2017%2C%20de%2031%20de%20julio%2C%20de%20modificaci%C3%B3n,a%2090974%20(26%20p%C3%A1gs.%20))

Webgrafía

Airbnb. Inc. (2021).

<https://www.airbnb.es/>
<https://www.airbnb.es/d/howairbnbworks>
<https://news.airbnb.com/es/about-us/>

Insideairbnb:

<http://insideairbnb.com/menorca/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false>

Histograma Airbnb:

<https://histografias.com/infografia-historia-airbnb.html>