



**Universitat de les
Illes Balears**

Facultat de Turisme

Memòria del Treball de Fi de Grau

Alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en Menorca

Maria Mora Roca

Grau de Turisme

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne:43229281E

Treball tutelat per Francisco Sastre Albertí

Departament d' Economia Aplicada

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraules clau del treball:

Viviendas vacacionales, turismo, alquiler vacacional, Menorca.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Resumen	5
Abstract	5
1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. MENORCA: EVOLUCIÓN TURÍSTICA Y DESCRIPCIÓN.....	7
a. Evolución del turismo en Menorca	7
b. Descripción de la isla de Menorca	9
3. PERFIL DEL TURISTA QUE VISITA MENORCA	10
4. ENTORNO NORMATIVO	11
a. Legislación Vigente	11
b. Viviendas fuera del marco legal	12
5. SITUACIÓN ACTUAL	14
6. PORTALES ONLINE	17
a. Comercialización	17
b. Comparativa de viviendas de alquiler vacacionales y oferta hotelera en Menorca	20
7. IMPACTO DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES	22
a. Impacto social y efectos urbanísticos	22
b. Impacto económico.....	23
8. VIVIENDAS VACACIONALES COMO NUEVO MODELO TURÍSTICO	26
9. CONCLUSIONES	27
10. BIBLIOGRAFÍA.....	28

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Perfil del turista que visita Menorca según la edad.	10
Gráfico 2: Flujo de llegada de turistas con destino principal Menorca por país de residencia en el año 2015	14
Gráfico 3: Pernoctaciones en Menorca según el país de residencia en el año 2015.....	15
Gráfico 4: Estancia media del turista en Menorca según país de residencia en 2015.....	15
Gráfico 5: Llegada de flujo de turistas en Menorca en los años 2014 y 2015...17	
Gráfico 6: Estancia media de turistas en Baleares por tipo de alojamiento	19
Gráfico 7: Comparativa alquileres vacacionales y oferta tradicional en cuanto a municipios y precios.	20
Gráfico 8: Gasto total de turistas por islas y tipo de alojamiento.....	23
Gráfico 9: Gasto medio diario de turistas por islas y alojamiento.....	24
Gráfico 10: Gasto total que hace el turista en Menorca según su país de residencia	24

Resumen

El presente trabajo se basa en el análisis de un tipo de alojamiento que actualmente está en auge, las viviendas de alquiler vacacionales, gracias a la relación calidad precio que proporcionan al cliente y a la facilidad que se le ofrece para alquilarlo debido al gran número de portales online existentes, empresas intermediarias entre el cliente y el propietario de la vivienda, que permiten al cliente acceder a ellos de una forma sencilla y rápida para poder valorarlo antes de llevar a cabo la reserva.

Hoy en día los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler suponen un elemento clave para la economía del destino, y en este caso en la de Menorca. En muchos casos el turista deja de lado el interés hacia el alojamiento tradicional y se inclina por el alquiler de viviendas vacacionales, lo que se ha convertido en un hábito por un gran número de turistas, y su desarrollo se ha visto favorecido a veces debido a situaciones de saturación del turismo tradicional de sol y playa. Este tipo de viviendas provocan un efecto positivo en el entorno económico y social del destino, gracias al gasto que realizan los turistas en el mismo, tanto en el alojamiento como en la oferta complementaria y en los pequeños negocios de la zona, lo que favorece la situación económica.

Abstract

This Project is based on the analysis of a type of accommodation that is flourishing, namely vacation rentals. The popularity of these is due to the relationship between quality and price settled by the customer, and also the facility to rent it from many online portals. These online portals allow customers to access them in a single and quick way to appreciate it before carrying out the reservation.

Nowadays, tourist accommodation in rental housing represent a key to the economy of the destination , and in this case, Menorca.

In many cases the tourist leave aside the interest about traditional accommodation and favors renting vacation homes. Their development has sometimes been favored over overbooked hotels. This type of housing cause a positive effect on the economic and social environment of the destination, thanks to the tourists spending in accommodation, complementary services, and small businesses in the area, which favors economy of the area.

1. INTRODUCCIÓN

Menorca ha sido la última isla del archipiélago Balear en incorporarse a la actividad turística.

Desde los años 60 cuando estalló el llamado Boom Turístico hasta la actualidad, se ha hecho evidente el incremento de esta actividad, aunque siempre ha quedado patente el retraso que ha sufrido Menorca en cuanto a potenciar el turismo en comparación con el resto de islas.

El objetivo del trabajo es estudiar el tipo de turismo que se desarrolla en Menorca en cuanto a la tipología de establecimientos turísticos que exige la demanda, un turista que busca un entorno familiar y sentirse como en casa, que se aleja del turismo masificado de sol y playa que existe en las demás islas. Se estudiará el perfil del turista que visita Menorca, un visitante que apuesta por nuevas motivaciones como son la autenticidad de la cultura, la naturaleza y las tradiciones.

Otro punto a analizar es como hoy en día las viviendas vacacionales de alquiler se han convertido en una tendencia al alza en las Illes Balears y concretamente en Menorca, mayoritariamente en zonas costeras, y también en zonas de interior, su situación actual y los impactos que se derivan de ello, económicos y sociales.

Se analizará de qué manera ha incrementado la oferta de alojamientos vacacionales en relación a los portales online y se dará énfasis a la problemática actual que generan estos establecimientos en cuanto a su comercialización.

La metodología llevada a cabo para realizar el presente trabajo, se ha basado en la consulta de diferentes estadísticas y datos así como IBESTAT y IET, consulta de diversas páginas web, libros de temática turística y una gran variedad de artículos periodísticos de las islas relacionados con el turismo.

Además, se han consultado con un asociado de la Federación Hotelera de las Illes Balears, diferentes datos relacionados con el alquiler de viviendas vacacionales. También se ha llevado a cabo la elaboración de diversas tablas y gráficos, uno de ellos realizando una comparativa de precios por zonas y tipología de alojamiento, basándose en precios por unidad de alojamiento, sin tener en cuenta la ocupación. Finalmente, se ha analizado la legislación vigente del BOIB para llevar a cabo el entorno normativo que rige este tipo de alojamientos.

2. MENORCA: EVOLUCIÓN TURÍSTICA Y DESCRIPCIÓN

a. Evolución del turismo en Menorca

El modelo de desarrollo turístico actual de Menorca se basa de manera mayoritaria en un turismo familiar, natural y cultural, y también de sol y playa, que se complementan mutuamente. La afluencia turística de Baleares fue de 11,6 millones de turistas en 2015, la estancia media en alojamientos de alquiler aumentó y Baleares se convirtió en la segunda Comunidad Autónoma de España con una mayor afluencia de llegadas de turistas extranjeros, según los datos de la estadística de Movimientos Turísticos en Fronteras (Frontur) publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El modelo de turismo de masas se implantó en Baleares el pasado siglo XX y concretamente en el año 1968 fue instaurado en la isla de Menorca. Primeramente el turismo era considerado una actividad privilegiada, reservada a aquellos grupos sociales que disponían de tiempo libre y dinero. Fue en el período entre 1960 y 1973 cuando con el llamado Boom Turístico, hubo un periodo de aceleración de la afluencia turística, se inició la construcción de los primeros alojamientos turísticos y se llevo a cabo la apertura del aeropuerto al tráfico internacional. Menorca sufrió un retraso en la incorporación del “boom turístico” en comparación con el resto de islas.

Este período de crecimiento continuado de turistas, fue interrumpido en el año 1973 como consecuencia de la crisis del Petróleo, la cual supuso una disminución de la llegada de turistas, la aparición de las primeras grandes cadenas hoteleras y el cierre de pequeños establecimientos hoteleros. En cuanto a Menorca, la situación de retraso del desarrollo turístico provocado por la crisis petrolífera, le afectó de una forma menor que al resto de las islas en relación a la llegada de turistas, que únicamente disminuyó un 1,4%, en comparación con Mallorca (13 %), e Ibiza, que disminuyó un 14,4% la llegada de visitantes. (Fullana, 2009)

La industria turística tardó en implantarse en Menorca en comparación con Mallorca e Ibiza, puesto que la isla era pobre en infraestructuras, entre ellas el aeropuerto, el cual no tenía capacidad para acoger un gran número de visitantes. Fue en los años 80 cuando el turismo se convirtió en un pilar fundamental en la economía de Menorca gracias a la gran expansión de la actividad turística y al aumento de la construcción. A este rápido crecimiento debemos añadirle la considerable evolución y aumento del número de apartamentos turísticos. Dicho crecimiento supuso diversas problemáticas relacionadas con la competencia de destinos o el aumento del turismo residencial.

Fue en la década de los años 90, cuando la crisis provocó una desaceleración de la llegada de turistas, y consecuentemente una disminución de los ingresos. La implantación de la Ecotasa, los cambios de gustos y preferencias de los turistas, el atentado de las Torres Gemelas y la crisis

económica de Alemania fueron parte de las razones que provocaron la desaceleración turística en Baleares. (Fullana, 2009).

Está a la vista que uno de los principales factores que hoy en día llevan al turista a visitar la isla de Menorca son sus características naturales así como sus impresionantes playas vírgenes o sus condiciones climatológicas y la mejora del aeropuerto de Mahón en cuanto a accesibilidad. Una de las más importantes atracciones es su clima, un clima sin lluvias y cálido en verano, así como un elevado número de días de sol al año. Dichos factores conducen al problema de la estacionalidad, que está marcada por una llegada de turistas durante los meses de verano y que actualmente por desgracia sigue presente en nuestras Islas.

Hoy en día los gustos y preferencias de los viajeros en cuanto a alojamientos turísticos han variado. Muchos de ellos cuando visitan las Islas Baleares y en concreto Menorca, se cansan de alojarse en establecimientos turísticos tradicionales y buscan tener una estancia lo más familiar posible, por lo que la mayoría opta por alquilar viviendas vacacionales en grupos de familias o amigos. Gracias a este cambio de preferencias de las personas que visitan la isla, a lo largo de los años ha ido aumentando la oferta en lo que se refiere a viviendas vacacionales.

En la actualidad, referente a la aplicación de la ecotasa, el nuevo impuesto sobre estancias turísticas en Islas Baleares, ha causado mucha controversia recientemente entre el mundo político de nuestras islas. Dicho impuesto ha vuelto a ser motivo de disputa entre los hoteleros y el gobierno, al igual que sucedió en el año 2003 con la implantación de la ecotasa. Con el Gobierno actual, la aplicación de dicho impuesto tiene como objetivo una finalidad medioambiental y de promoción turística en las Islas.

b. Descripción de la isla de Menorca

Menorca se sitúa en medio del mar Mediterráneo y forma parte de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. La isla más oriental y la segunda mayor en cuanto a tamaño, cuenta con una extensión de 700 kilómetros cuadrados. La isla alberga alrededor de 92.348 habitantes, y es considerada la tercera isla más poblada, seguida de Mallorca e Ibiza, según el censo de 2015.

La montaña más alta de la isla es El Toro, con una altura de 350 metros.

Menorca cuenta con un magnífico clima, con una temperatura media anual de entre 16-17 grados, siendo el mes más frío Enero con unos 11 grados de media y el más caluroso Agosto con 25 grados. Además, se puede disfrutar de un enorme número de horas de sol, una media de 12 horas de sol entre los meses de Mayo y Septiembre.

Cuenta con una magnífica riqueza paisajística y natural. El campo forma parte de la esencia de Menorca, como lo hace el mar, con playas de aguas cristalinas. La producción que predomina es la ganadera, que se destina a la famosa industria quesera. Sus puertos han sido la conexión de la isla con el mundo y la puerta de entrada de conquistadores, conocimientos y mercancías.

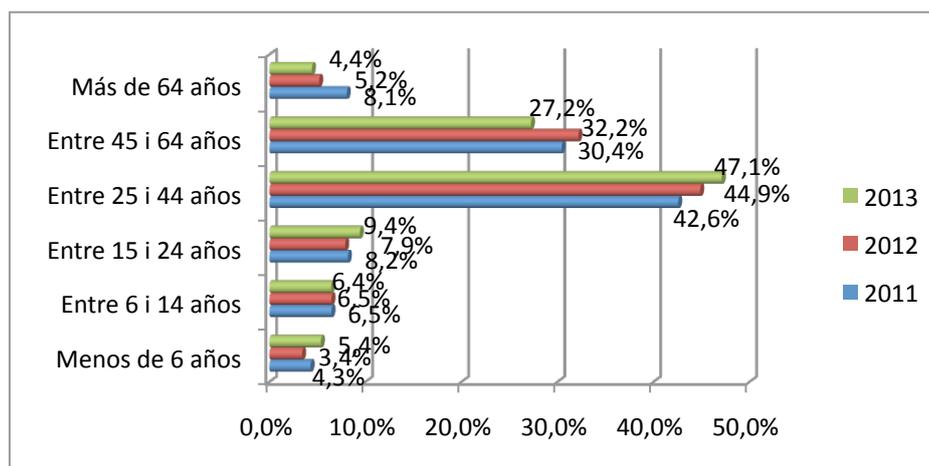
A su riqueza paisajística debemos añadirle la riqueza cultural, con los famosos monumentos pretalayóticos como la Naveta dels Tudons, restos y yacimientos prehistóricos y El Camí de Cavalls, una ruta que bordea la isla, que permite disfrutar de su paisaje. Los caballos son los auténticos protagonistas de las fiestas patronales que se celebran en los pueblos durante el verano.

Menorca fue declarada como Reserva de Biosfera por la UNESCO en el año 1993, lo que premia el equilibrio conseguido entre el desarrollo económico y la conservación del paisaje y el medio natural.

3. PERFIL DEL TURISTA QUE VISITA MENORCA

Para estudiar los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler en Menorca, es oportuno hacer un análisis del perfil del turista que visita la isla. Éste análisis se basa en estudiar la edad, la motivación del viaje y el sexo del turista que decide visitar la isla.

Gráfico 1: Perfil del turista que visita Menorca según la edad.



Fuente: EGATUR y IET. *Elaboración propia.*

El gráfico 1 de barras, muestra un estudio realizado por EGATUR y IET referente a la edad media del turista que visita Menorca. Podemos observar que los turistas con una edad comprendida entre 25 y 44 años, fueron la franja de edad que visitó más la isla de Menorca entre los períodos de 2011 y 2013. Le sigue el colectivo que tiene entre 45 y 64 años. El motivo de visita de estos dos segmentos es llevar a cabo mayoritariamente un turismo familiar basado en la cultura y naturaleza, así como de sol y playa, dependiendo de la temporada turística. Aquellas personas que comprenden la edad entre 15 y 24 años forman el tercer porcentaje que más visitó la Isla.

Según un estudio realizado en el año 2014 por la Consellería de Turisme i Esports del Govern Balear en cuanto al sexo del turista que visita la Isla de Menorca está muy igualado entre hombre y mujeres, siendo el sexo masculino un 48,2% y un 51,8% el sexo femenino.

Haciendo referencia a la motivación del turista en el momento de viajar, un 95,9% de personas visitan Menorca es por motivos de ocio y vacaciones, y un 4,1% viaja por otros motivos, como turismo de negocios o salud, según la Consellería de Turisme i Esports del Govern Balear (2014).

4. ENTORNO NORMATIVO

a. Legislación Vigente

Para hablar de las viviendas que son susceptibles de ser comercializadas como viviendas turísticas de alquiler vacacionales, hay que hacer referencia al artículo 49 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del Turismo de las Illes Balears, que define estas viviendas como: *“Son empresas comercializadoras de estancias turísticas en viviendas las personas físicas o jurídicas que comercializan el uso de viviendas que, teniendo la disposición y la configuración de una vivienda unifamiliar aislada o pareada, en principio ideada para uso residencial, prestan servicios de alojamiento turístico que se alterna con el uso propio y residencial que tiene la vivienda en las condiciones establecidas en la presente ley y en sus disposiciones de desarrollo.”*

En relación a la tipología de las viviendas que pueden ser comercializadas, hay que hacer referencia al artículo 106 del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears. Las viviendas objeto de comercialización de estancias turísticas son:

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.*

Haciendo referencia al Decreto 55/2005, de 20 de mayo, por el que se regulan las viviendas turísticas de vacaciones en el ámbito de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aquellas personas que desean inscribirse para iniciar una actividad de estancias turísticas en viviendas, deben registrarse en el registro general de empresas, actividades y establecimientos turísticos de las Illes Balears, y determina que los establecimientos deberán tener un máximo de seis dormitorios y 12 plazas, una dotación de un baño por cada tres plazas y comercialización por períodos de tiempo no superiores a dos meses.

b. Viviendas fuera del marco legal

En la actualidad se detectan en las Illes Balears y concretamente en Menorca miles de alojamientos vacacionales que son ilegales, puesto que no cumplen con la normativa específica que debe regirse en este tipo de establecimientos. Una causa que lleva a no cumplir con la legalidad vigente a aquellas personas físicas o jurídicas con viviendas dispuestas a ser alquiladas como fin turístico vacacional, es el largo trámite que supone y el enorme número de requisitos que se exigen.

Ya desde hace años, existe una lucha en les Illes Balears para terminar con los establecimientos ilegales. A día de hoy, el Govern tiene como objetivo que tributen tanto los alojamientos legales como los ilegales para que haya igualdad de condiciones.

Volviendo a la reciente Ley aprobada este mes referente a la Ecotasa, el Govern ha tomado medidas en cuanto a las viviendas que no cumplen la legalidad. Dichas viviendas y el resto de establecimientos mencionados en la Ley 2/2016, de 30 de marzo, del impuesto sobre estancias turísticas en las Illes Balears y de medidas de impulso del turismo sostenible tendrán la obligación de pagar el canon.

Además, el Govern afirma la siguiente información sobre las viviendas que no son propias de comercialización turística, es decir, sobre las viviendas que no sean Unifamiliares aisladas, Unifamiliares pareadas o Unifamiliares entre medianeras: *“En el caso de las viviendas que no pueden acogerse a la Ley de Turismo, es decir, pisos en edificios plurifamiliares, deberán tributar en caso de que se comercialicen en canales de oferta turística; que presten servicios propios de una empresa turística de alojamiento; y que se trate de alojamientos de temporada por períodos de tiempo inferiores a los dos meses, excepto que acrediten someterse a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).”* (Ramis, M., 2016)

Referente a estas viviendas no aptas para la comercialización turística pero que hacen uso de ello, el Govern ha afirmado que podrán ser sancionadas al no tener cumplimiento de Ley y que está prevista una campaña para el verano próximo donde inspeccionarán rigurosamente que estén debidamente inscritas en el registro general de empresas, actividades y establecimientos turísticos de les Illes Balears.

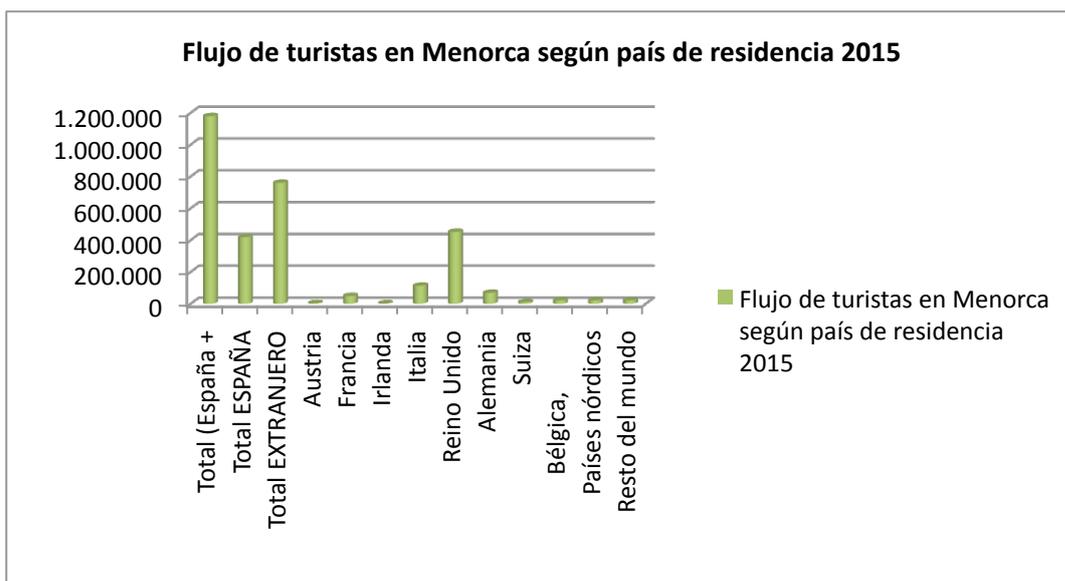
Recientemente La Agencia Tributaria ha dictado que aquellas viviendas de alquiler vacacionales o de larga duración que se encuentren en portales online, deberán incluir en su declaración de la renta dicho alquiler. El director de Gestión de la Agencia Tributaria enviará a las personas que comercialicen sus viviendas con fin turístico vacacional el siguiente mensaje con el fin de que tengan conocimiento de su futura obligación en la declaración de la Renta: *“De acuerdo con los datos de que dispone la AEAT usted ha realizado anuncios de alquiler de inmuebles en diferentes medios publicitarios, incluido internet. Le*

recordamos que, en caso de haber percibido rentas por alquiler, deben incluirse en la declaración, así como cualquier tipo de renta por la que deba tributar y no conste en los datos fiscales". (Ramis, M., 2016).

5. SITUACIÓN ACTUAL

Para estudiar la situación actual en cuanto a las viviendas de alquiler vacacionales en las Illes Balears y en concreto en Menorca, cabe analizar el flujo de llegada de turistas, las pernотaciones y la estancia media que hacen en Menorca en cuanto a país de residencia y tipo de alojamientos.

Gráfico 2: Flujo de llegada de turistas con destino principal Menorca por país de residencia en el año 2015



Fuente: IBESTAT a partir de datos de FRONTUR. Elaboración propia

Tal y como podemos observar en éste gráfico de barras del flujo de llegadas de turistas en Menorca según el país de residencia a lo largo del año 2015, los turistas que visitan Menorca son en gran parte extranjeros, y en concreto llegaron durante el período del 2015 a la isla un total de 759.974 turistas extranjeros según los datos del Instituto de Estadística de las Islas Baleares.

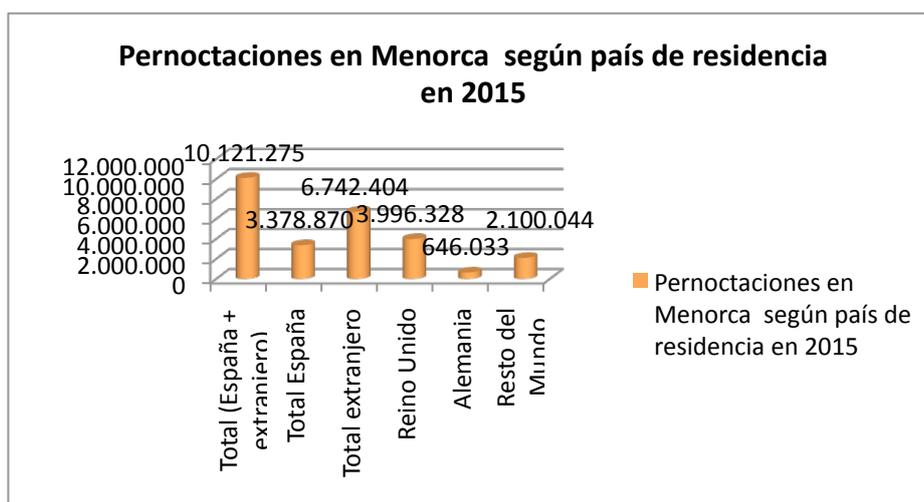
En relación a los turistas españoles, llegaron a Menorca acerca de 419.000 visitantes, menos de la mitad del total general, que sumó 1.178.729 turistas entre españoles y extranjeros.

Por otra parte, podemos observar que los turistas extranjeros que deciden visitar la isla de Menorca proceden la mayoría de Reino Unido, y les sigue Italia y Alemania, con un total aproximado de 68.500 llegadas.

Los principales motivos que les llevan a escoger Menorca como destino turístico siguen siendo motivos de ocio y vacaciones, tanto para el mercado extranjero como el español.

Las motivaciones del turista a la hora de visitar la isla varían dependiendo de la temporada. En temporada alta y media, el clima es el principal motivo que lleva al turista a escoger Menorca como destino turístico. En cambio, en temporada baja, sus motivos cambian, se interesan más por la calidad de los recursos naturales y culturales que ofrece el destino.

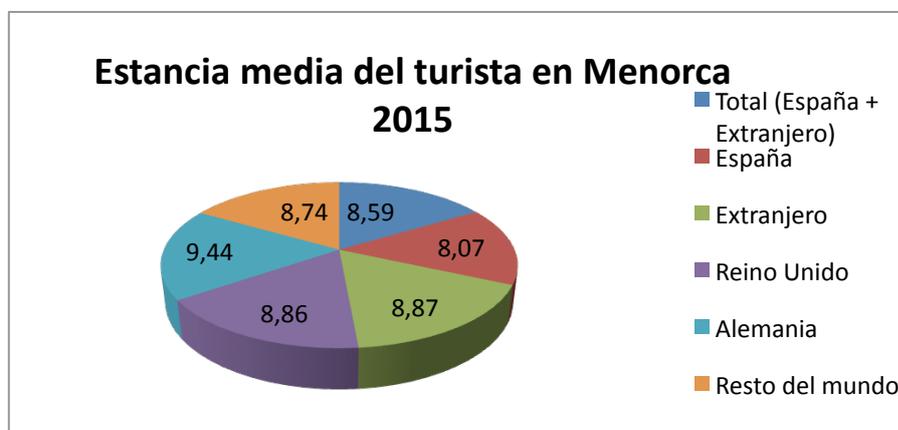
Gráfico 3: Pernoctaciones en Menorca según el país de residencia en el año 2015



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

Tal y como muestra este gráfico de barras, las pernoctaciones realizadas durante el año 2015 en Menorca fueron mayoritariamente de turistas extranjeros. Los turistas extranjeros que optan por pasar más días en Menorca son aquellos procedentes de Reino Unido, y los que menos pernoctaciones llevan a cabo son los turistas alemanes. Referente a los turistas españoles, representan menos de una tercera parte del total de visitantes.

Gráfico 4: Estancia media del turista en Menorca según país de residencia en 2015



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

Este gráfico circular muestra la estancia media que hicieron los turistas de diferentes países en Menorca en los diferentes tipos de alojamientos turísticos durante el año 2015 en relación a su país de residencia.

Desglosando por nacionalidades, los turistas que realizaron una estancia media menor en la isla fueron los españoles, permaneciendo una media de 8,07 días en el año 2015.

Los turistas extranjeros tuvieron una estancia media ligeramente superior, alcanzando los 8,87 días. Cabe destacar que los turistas alemanes fueron los que realizaron una mayor estancia media en la isla, con 9,44 días.

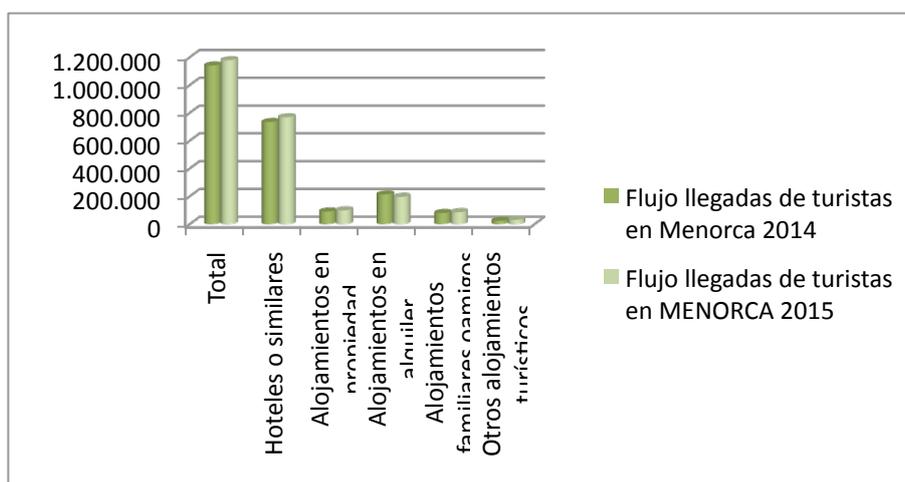
6. PORTALES ONLINE

a. Comercialización

Hoy en día existe una gran variedad de portales online donde los clientes tienen la posibilidad de comparar y alquilar diferentes tipos de viviendas vacacionales adaptándose a las necesidades de cada uno de ellos. En el caso de Menorca, este tipo de alojamiento es el segundo más demandado, seguido de los hoteles y similares, gracias a la buena relación calidad-precio que ofrecen.

En el siguiente gráfico podemos observar como las viviendas de alquiler vacacionales se sitúan en el segundo lugar de establecimientos turísticos en cuanto a llegadas de flujos de turistas en Menorca, comparando los diversos establecimientos turísticos en el año 2014 y 2015:

Gráfico 5: Llegada de flujo de turistas en Menorca en los años 2014 y 2015



Fuente: IBESTAT a partir de datos de FRONTUR. *Elaboración propia.*

Tal y como observamos en el gráfico de barras anterior, podemos ver que el flujo de llegadas de turistas en Menorca ha disminuido levemente del año 2014 al 2015 en cuanto a alojamientos en alquiler. La tipología de alojamiento más demandada por excelencia sigue siendo la del sector hotelero, aunque le siguen los alojamientos de alquiler. Así como en el año 2014 el número de llegadas de flujos de turistas fue de 213.515, en el año 2015 fue un total de 195.150 llegadas.

Dejando de lado la leve disminución de llegada de flujos de turistas del año 2014 al 2015, está a la vista que los alojamientos de alquiler vacacionales están en auge y van aumentando el número de turistas interesados en este tipo de establecimiento. Este incremento de personas interesadas puede venir dado gracias a la fuerza que están cogiendo los portales comercializadores de estas viviendas. Dichos portales llevan a cabo una fuerte promoción a través de distintos medios, ya sea en televisión mediante anuncios publicitarios como en las múltiples redes sociales que existen hoy en día.

En dichos portales se ofrece al cliente un amplio abanico de posibilidades en cuanto a la elección de la vivienda, gracias a los filtros que aparecen que permiten al turista indicar sus preferencias y características.

Para empezar a planificar su viaje, el cliente primeramente puede concretar la zona en que desea alojarse, las fechas de llegada y salida y el tamaño de la vivienda, es decir, el número de plazas que desea que posea el alojamiento. El rango de precios promedio por noche que se ofrece también es una opción que ayuda al visitante del portal en su decisión. Es tan gigantesco el abanico de posibilidades que se ofrece al cliente en estos portales en cuanto a filtros de preferencias, que existe un apartado en la mayoría de ellos donde el cliente puede seleccionar las siguientes características: si desea que el establecimiento esté equipado para gente fumadora o no fumadora, que se admitan mascotas, que esté dotado de aparcamiento, que esté equipado para individuos con movilidad reducida, entre otros. Y por último y muy importante hoy en día, los portales brindan la posibilidad de ver las opiniones y valoraciones que han hecho el resto de clientes en cuanto al inmueble, lo que les empuja a elegir una opción u otra.

Actualmente existe una amplia variedad de portales online. Entre ellos encontramos los siguientes: Homelidays, Homeaway, Airbnb, Niumba, Booking, Wimdu, Rentalia o Pierre and vacances.

Basándonos en dichos portales, observamos que los establecimientos turísticos de viviendas vacacionales se ubican la gran mayoría en las zonas costeras de la isla, muy cercanos al mar. La existencia de este tipo de alojamientos en el centro de la isla es prácticamente nula, como podemos observar en los mapas que facilitan los portales comentados.

Encontramos la gran mayoría de viviendas vacacionales en las siguientes zonas de la segunda isla en cuanto a tamaño de las Baleares: Ciutadella, Mahón, Es Castell, Sant Lluís o Ferreries, son los puntos de la isla con una mayor cantidad de viviendas vacacionales. En cuanto al centro de la isla, se encuentra algún establecimiento turístico de estas características en zonas como Es Mercadal o Alaior.

Tabla 1: Viviendas turísticas vacacionales en cuanto a localidades menorquinas, número de establecimientos y número de plazas en 2014 y 2015

Localidades	Establecimientos		Establecimientos	
	2014	Plazas 2014	2015	Plazas 2015
Alaior	744	3344	727	3253
Es Castell	172	688	171	683
Ciutadella	936	4347	900	4148
Ferreries	40	229	34	183
Maó	168	698	171	715
Es Mercadal	351	1613	345	1559
Es Migjorn Gran	58	325	55	313
Sant Lluís	610	2929	601	2862
TOTAL	3079	14173	3004	13716

Fuente: Sistema estadístic de le Illes Balears a partir de datos del Consell Insular de Menorca, departament d'Ordenació Territorial i Turística,

Registre Insular d'Empreses, Activitats i Establiments Turístics. Elaboración propia.

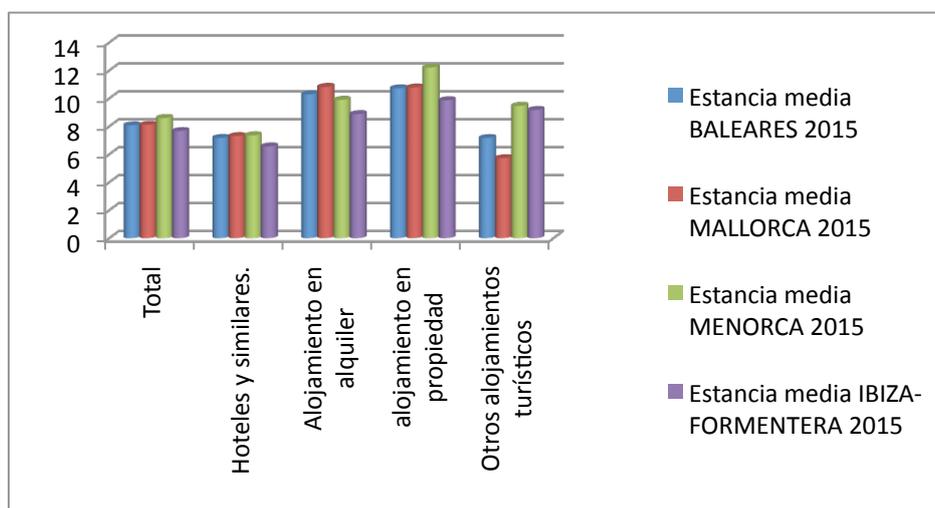
Tal y como observamos en la tabla, el número de establecimientos turísticos vacacionales y el número de plazas de los mismos, han sufrido una leve disminución en el año 2015 en comparación con el año 2014.

Si nos fijamos, en todas las localidades descendió el número de establecimientos y plazas. Por el contrario, en Maó, han ascendió levemente. Además, observamos que la localidad con mayor afluencia de establecimientos y plazas fue Ciutadella, y contrariamente, la que sufrió una menor afluencia fue Ferreries, con un número total de 40 establecimientos en 2014 y 34 establecimientos en 2015.

Referente a la disminución general, podemos pensar que viene dada a causa de los establecimientos que no cumplen la normativa, y que por tanto son ilegales.

El perfil del turista que demanda este tipo de alojamientos suele ser generalmente grupos de familiares y amigos, los cuales los alquilan para disfrutar de la vivienda una estancia media de 9,89 días en el caso de Menorca en el año 2015, según un estudio realizado por el IBESTAT, ilustrado en el siguiente gráfico de barras.

Gráfico 6: Estancia media de turistas en Baleares por tipo de alojamiento

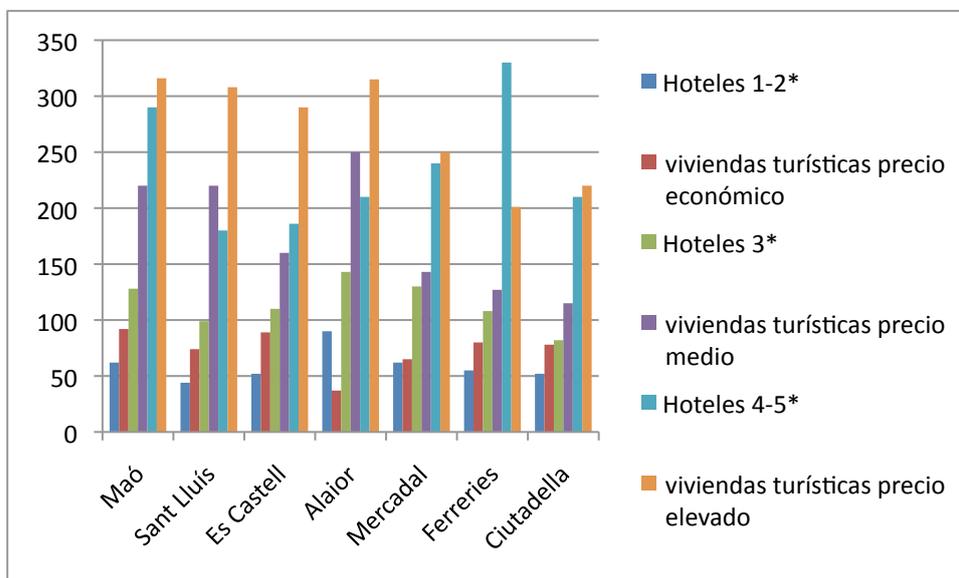


Fuente: IBESTAT. *Elaboración propia*

Basándonos en los portales online, este tipo de viviendas son ofrecidas y están al alcance de los turistas durante todas las épocas del año, aunque cabe destacar que la época donde existe una mayor demanda por parte del cliente y una mayor oferta por parte de los comercializadores de estas viviendas, es durante la temporada alta.

b. Comparativa de viviendas de alquiler vacacionales y oferta hotelera en Menorca

Gráfico 7: Comparativa alquileres vacacionales y oferta tradicional en cuanto a municipios y precios.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Booking.com, Expedia, Airbnb y Homelidays.

Basándonos en precios medios de mediados de junio por habitación y día en relación a los principales municipios de Menorca, se ha elaborado un gráfico con el fin de estudiar si los diferentes tipos de oferta turística son competidores entre ellos.

En principio llama la atención que los precios de viviendas vacacionales en los diferentes municipios son superiores a los de los alojamientos tradicionales, sin embargo, no se ha tomado consideración que las viviendas vacacionales pueden ser ocupadas por más personas, lo que puede distorsionar la realidad.

En relación a Maó, Sant Lluís y Es Castell, encontramos una oferta de alta calidad, tanto en los alojamientos de alquiler vacacionales como en los hoteles. Los precios medios son ligeramente superiores en la oferta de viviendas vacacionales. Detectamos una oferta de alquiler vacacional superior a la tradicional en precios y número de plazas.

Referente a Alaior, comparando la oferta vacacional y tradicional de categoría inferior, detectamos un ligero incremento de precios en los hoteles de 1 y 2 estrellas, comparándolo con las viviendas de su mismo rango. Sin embargo, sigue siendo la oferta de alquiler vacacional la que posee unos precios más elevados en las categorías superiores.

Si nos fijamos en Es Mercadal, cabría diferenciar la costa norte del municipio, Bahía de Fornells, donde prácticamente sólo existe oferta de alquiler vacacional. En cambio en la costa sur, Playas de Son Bou y Santo Tomás, observamos una oferta tradicional de alta calidad con precios muy similares, casi equiparados en las dos modalidades.

En relación a Ferreries, la oferta turística se concentra en Cala Galdana con precios muy similares, excepto en el segmento de más categoría, donde los precios hoteleros son superiores.

Finalmente, Ciutadella es el municipio donde más oferta turística se concentra, siendo también y en general de las más económicas de la isla. Los precios de los dos tipos de oferta son muy similares.

Realmente podemos concluir que en base a los datos obtenidos, las viviendas vacacionales son muy competitivas por su calidad y no basándose en políticas de precio.

7. IMPACTO DE LAS VIVIENDAS VACACIONALES

a. Impacto social y efectos urbanísticos

El aumento de la oferta de alquiler vacacional ha crecido exponencialmente en los últimos años. Incluso en zonas residenciales donde no era habitual ver turistas, podemos encontrar ahora todo tipo de propiedades susceptibles de ser alquiladas con el fin de dar uso y disfrute a aquellos turistas que se alojan durante sus vacaciones.

Debido en gran medida a la facilidad comercializadora que suponen los portales online, unido a los numerosos problemas que se encuentra el arrendatario con la LAU, muchos propietarios prefieren alquilar sus viviendas a través de portales turísticos. Ello les permite optimizar los beneficios del alquiler.

Por otro lado encontramos que la oferta de alquiler tradicional no turístico ha disminuido de manera drástica a la vez que ha aumentado el precio. Ello conlleva problemas para los trabajadores de zonas turísticas o vecinos del centro de ciudades con gran demanda de alquiler turístico, ya que es más difícil encontrar una vivienda acorde a sus necesidades o posibilidades.

También debemos comentar los problemas de convivencia en la vida cotidiana que provoca la llegada de turistas en zonas residenciales, ya que interrumpen el ritmo habitual de paz y tranquilidad que las caracteriza.

Por otra parte, los planes urbanísticos de los municipios con mayor demanda vacacional deberán adaptarse a la nueva realidad turística. Las normativas turísticas y urbanísticas no pueden entrar en conflicto.

Partimos de la base que toda vivienda con cédula urbanística y de habitabilidad puede ser alquilada de acuerdo a lo establecido en la LAU, incluso una sola habitación de una vivienda.

Gran parte del suelo urbano de Menorca permite los usos residenciales y turísticos, si bien la totalidad de la parcela queda afectada a un mismo uso. En lo referente a viviendas unifamiliares no existe incompatibilidad de normativas, sin embargo para poder destinar las viviendas plurifamiliares a uso turístico, se debería catalogar de turístico la totalidad del edificio, donde ya entraríamos en la normativa de aparthoteles.

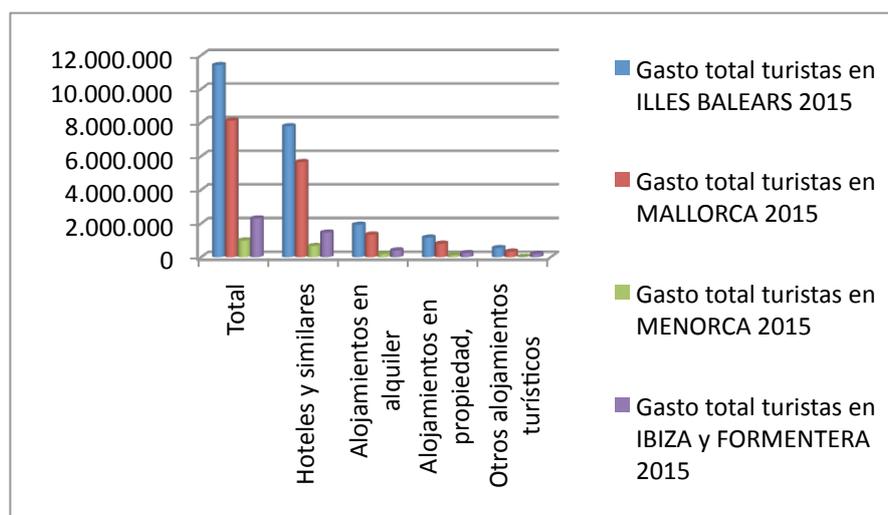
Podemos aplicar el mismo argumento para viviendas unifamiliares en suelo urbano o rústico. Existen restricciones en la actual normativa turística, como superficie mínima de parcela, antigüedad de la construcción o calidad y prestancia de la edificación.

b. Impacto económico

Más allá de los datos macroeconómicos derivados de la masiva llegada de turistas a nuestras islas, las viviendas vacacionales producen un efecto positivo para los pequeños negocios. No sólo los propietarios de viviendas obtienen mayor rendimiento de sus propiedades, sino que bares, restaurantes o supermercados también se benefician de forma directa del gasto turístico.

Según un estudio realizado por el buscador HometoGo, se prevé que Menorca y en concreto Ciutadella será uno de los destinos más caros en cuanto a viviendas vacacionales el verano próximo, comparado con el resto del país. Se estima un gasto de 1437€ por semana. Es evidente que en cualquier destino los precios de los alojamientos turísticos muestran un fuerte incremento en temporada alta, en comparación con los meses de temporada baja. Siguiendo con el estudio llevado a cabo por HometoGo, afirma que los precios de Ciutadella sufren el mayor crecimiento de toda España, siendo un 143,4% más alto en verano que en primavera.

Gráfico 8: Gasto total de turistas por islas y tipo de alojamiento en 2015

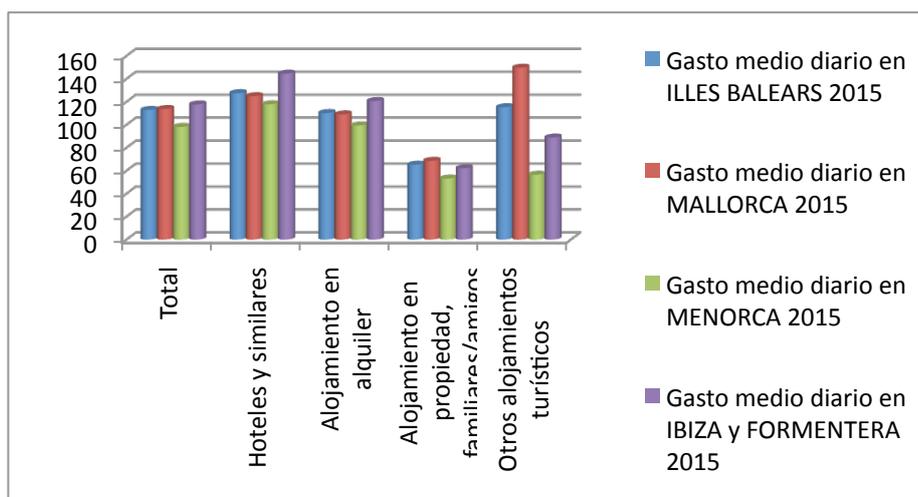


Fuente: IBESTAT a partir de datos de EGATUR. *Elaboración propia*

Tal y como observamos en el anterior gráfico de barras, el mayor gasto total turístico de Menorca se produjo en la categoría de hoteles y similares, siguiéndole los alojamientos en alquiler, con un gasto total de 191.752€. El tipo de alojamiento menos demandado fue la categoría de otros alojamientos turísticos.

Si comparamos los alojamientos de alquiler vacacionales de Menorca con el resto de islas, podemos concluir que tanto en Mallorca, como en Ibiza y Formentera, los turistas hacen un gasto mayor que en Menorca. Esta causa podría deberse al gran tamaño de la isla de Mallorca y en el caso de las Pitüses debido a la masificación turística que sufren.

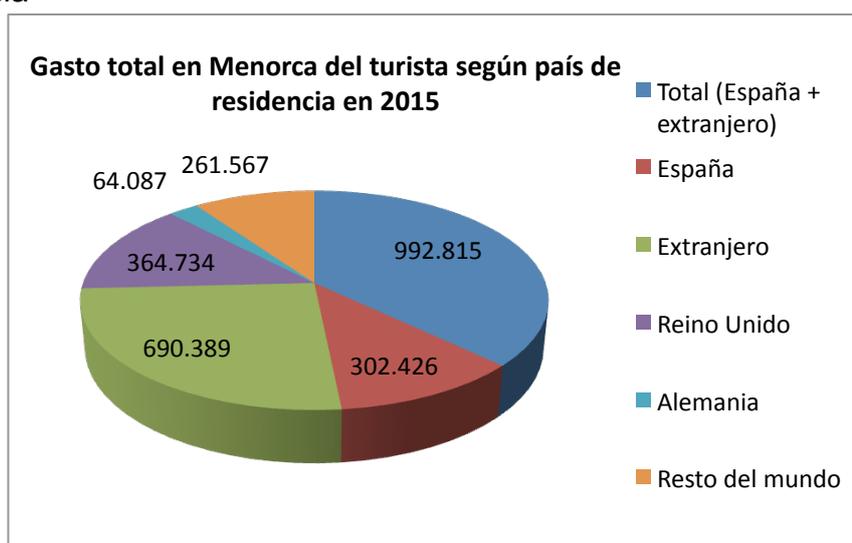
Gráfico 9: Gasto medio diario de turistas por islas y alojamiento.



Fuente: IBESTAT a partir de datos de EGATUR. *Elaboración propia.*

Podemos observar en el gráfico 10 de barras que en el caso de Menorca, seguido de los hoteles y similares, el turista que hace un gasto medio diario mayor en la isla, es aquel que se aloja en viviendas de alquiler. Comparando el gasto medio en viviendas de alquiler de Menorca con el resto de islas, está a la vista que el turista de Menorca hace un gasto ligeramente inferior al de Mallorca e Ibiza y Formentera. Este hecho es como consecuencia del mayor tamaño de la isla de Mallorca y de los elevados precios en la mayoría de alojamientos de las Pitiüses.

Gráfico 10: Gasto total que hace el turista en Menorca según su país de residencia



Fuente: IBESTAT a partir de datos de EGATUR. *Elaboración propia.*

Los turistas que hicieron un mayor gasto en la isla de Menorca en el año 2015 fueron en gran parte extranjeros, y únicamente una tercera parte

del total provino de España. La mayor parte de extranjeros que visitaron la isla, y como consecuencia hicieron un elevado gasto, fueron aquellos procedentes de Reino Unido.

8. VIVIENDAS VACACIONALES COMO NUEVO MODELO TURÍSTICO

La aparición de viviendas vacacionales se debió principalmente a una demanda que la oferta de alojamiento tradicional no cubría. Con la facilidad comercializadora de la oferta residencial, no sólo los propietarios de viviendas se benefician, sino que cada día son más numerosos los turistas que deciden alquilar una vivienda sin tener en cuenta la oferta tradicional.

El precio puede parecer siempre un factor determinante, sin embargo nos encontramos en que los hábitos y las necesidades de los turistas han cambiado.

Obviamente debemos tener en cuenta el factor precio, sobre todo en el caso de apartamentos; la flexibilidad de la que se beneficia la oferta no reglada la hace mucho más competitiva. Pequeños comercios de proximidad y sobre todo supermercados son los más beneficiados de este turismo.

Por otro lado los datos nos muestran que también existe un turismo de alta calidad que busca viviendas turísticas para disfrutar sus vacaciones, dispuestos a pagar un alto precio por ellas. Bien por su ubicación o por su prestancia, cada vez son más los turistas de alto poder adquisitivo que se decantan por alquilar una propiedad en exclusiva. Se trata de un turismo muy apreciado por restaurantes y comercios de más categoría.

En cualquier caso, es evidente que la oferta tradicional de alojamiento turístico ya no monopoliza la llegada de visitantes. La nueva realidad nos plantea si es necesaria una redefinición del modelo turístico, o más bien se trata de un problema urbanístico.

Debemos concretar un planteamiento serio sobre zonas urbanizables o el uso del suelo en las áreas urbanas, incluso el suelo rústico tampoco se libra de la presión del turismo residencial.

9. CONCLUSIONES

A lo largo del paso de los años, muchos turistas han cambiado sus gustos y preferencias en cuanto al alojamiento. Dejan de lado el turismo de masas de sol y playa y se inclinan hacia una tipología de turismo como el alquiler de viviendas vacacionales, un turismo de calidad y familiar, basado en la búsqueda de un producto centrado en la naturaleza, las tradiciones y la autenticidad.

Está a la vista que las viviendas vacacionales están en auge actualmente, y que cada vez más va aumentando la oferta de particulares que deciden alquilar sus viviendas. Este hecho supone que el sector hotelero tradicional esté en desacuerdo, ya que supone una competencia directa para ellos.

La oferta de apartamentos y viviendas vacacionales dan la posibilidad al cliente de alquilar dichos establecimientos en cualquier rincón del mundo, gracias a las posibilidades que ofrecen los diferentes portales online, empresas que sirven de intermediarios entre el cliente y el propietario. Ofrecen viviendas a un precio asequible dependiendo de las características de la vivienda. Cabe tomar en cuenta que dependiendo de la ubicación, las dimensiones de la casa, la época del año y la duración de la estancia, el precio puede variar a la alza o a la baja. Por norma general la relación calidad-precio que ofrecen es muy satisfactoria.

Remitiéndonos a la actualidad, un problema que está en auge referente a la comercialización de viviendas turísticas vacacionales, es su legalidad. Los trámites que deben llevar a cabo aquellas personas que alquilan sus viviendas con fines turísticos, se han convertido en una traba para mucha gente. Los requisitos legales que deben cumplir, suponen un esfuerzo para estas personas.

El problema empieza cuando como consecuencia de estos largos trámites, las personas comercializadoras de viviendas vacacionales, deciden alquilarlas sin cumplir la normativa que exige la Ley y consecuentemente incurren en el fraude fiscal. Por lo que un alto porcentaje de viviendas no se ve reflejado en las estadísticas actualizadas.

Basándonos en precios por unidad de alojamiento, sin tener en cuenta la ocupación, se ha llevado a cabo la elaboración de un gráfico de comparativa de precios por zonas y tipología de alojamiento, a través de diversos portales online. Consecuentemente se puede concluir la fuerte competitividad que generan los alojamientos en viviendas de alquiler en Menorca en relación a los alojamientos tradicionales, gracias a la buena relación calidad-precio que ofrecen.

10. BIBLIOGRAFÍA

(03 de abril de 2016). Vivienda vacacional: España, cuarto país más caro de Europa este verano. *Hosteltur.com*. Recuperado de: http://www.hosteltur.com/115783_vivienda-vacacional-espana-cuarto-pais-caru-europa-verano.html.

(23 de abril de 2016). El mercado de las viviendas de alquiler en Menorca, a debate. *MENORCA.info*. Recuperado de: <http://menorca.info/opinion/editorial/2016/574688/mercado-viviendas-alquiler-menorca-debate.html>.

Airbnb. Inc. (2016). *Menorca*. Recuperado mayo 2016, desde <https://www.airbnb.es/>

Beltrán, Carolina (2015). *El model turístic menorquí: mite o realitat (1960-2015)*. (1a edició). Palma: Edicions Documenta Balear.

Booking.com B.V. (2016). *Menorca*. Recuperado mayo 2016, desde <http://www.booking.com/>

CAIB. (2015). IBESTAT. Recuperado abril 2016 desde <http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?mkey=M10072911244127834137&lang=ES&cont=27994>

Consell Insular de Menorca. Datos estadísticos oficiales. Departamento de ordenación territorial y turística. Recuperado de: <http://www.cime.es/Contingut.aspx?IDIOMA=2&IdPub=4159>

De Salvador, P. (21 de abril de 2015). Novedades sobre el alquiler vacacional en Baleares.[Mensaje de un blog]. Recuperado de: <http://blog.desalvador.es/arrendamientos/alquiler-vacacional-iii/>

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 Turismos de las Illes Balears. *Boletín Oficial de las Illes Balears*. 17 de abril de 2015

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*. 20 de mayo de 2005.

Efe. (08 de abril de 2016). La Agencia Tributaria advierte que hará tributar por alquileres legales e ilegales. *MENORCA.info*. Recuperado de: <http://menorca.info/balears/noticias/2016/573650/agencia-tributaria-advierthara-tributar-por-alquileres-legales-ilegales.html>

Efe. (25 de febrero de 2016). El Defensor del Pueblo denuncia trabas al alquiler vacacional en Balears. *MENORCA.info*. Recuperado de: <http://menorca.info/balears/noticias/2016/570788/defensor-del-pueblo-denuncia-trabas-alquiler-vacacional-balears.html>

Expedia.es. (2016). *Menorca*. Recuperado mayo 2016, desde <https://www.expedia.es/>

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

Ginard, A. (13 de Noviembre de 2015). Turisme estudia cómo acotar el alquiler vacacional en pisos. *UH noticias*. Recuperado de: <http://ultimahora.es/noticias/economico/2015/11/13/166883/turisme-estudia-como-acotar-alquiler-vacacional-pisos.html>

González, J. (11 de marzo de 2015). Hacienda activa un plan de lucha contra el fraude en los alquileres turísticos. *MENORCA.info*. Recuperado de: <http://menorca.info/actualidad/nacional/2015/491342/hacienda-inicia-campana-para-controlar-alquileres-particulares.html>

Govern de les Illes Balears. (30 de junio de 2015). Estadísticas del turismo. Anuarios de turismo: Datos informativos. Recuperado de: <http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?mkey=M10072911244127834137&lang=ES&cont=22816>

Govern de les Illes Balears. Estadísticas del turismo: Indicadores de demanda turística por islas. Recuperado de: <http://www.caib.es/sacmicrofront/contenido.do?mkey=M10072911244127834137&lang=ES&cont=27994>

Homelidays. (2016). *Menorca*. Recuperado mayo 2016 desde <https://www.homelidays.es/>

Hosteltur (2014). *Así es el perfil del cliente del alquiler vacacional*. Recuperado de: http://www.hosteltur.com/167830_asi-es-perfil-cliente-alquilervacacional.html
Visto: Abril 2016

Hosteltur (2016). *Vivienda vacacional: España, cuarto país más caro de Europa este verano*. Recuperado de: http://www.hosteltur.com/115783_vivienda-vacacional-espana-cuarto-pais-carro-europa-verano.html. Visto: Mayo 2016

Ley 8/2012 del turismo de las Illes Balears. *Boletín Oficial de las Illes Balears*. 19 de Julio del 2012.

Ramis, M. (07 de abril de 2016). Hacienda ya controla a los propietarios que alquilan pisos a través de internet. *MENORCA.info*. Recuperado de:

<http://menorca.info/balears/noticias/2016/573576/hacienda-controla-propietarios-alquilan-pisos-traves-internet.html>

Ramis, M. (21 de abril de 2016). Los alquileres turísticos ilegales también deben pagar la ecotasa. *MENORCA.info*. Recuperado de: <http://menorca.info/balears/noticias/2016/574556/alquileres-turisticos-ilegales-tambien-deben-pagar-ecotasa.html>

Ruíz, J.L. (10 de enero de 2016). Más de 126.000 plazas turísticas en las Islas no pagarán la ecotasa al no estar reguladas. *UH noticias*. Recuperado de: <http://ultimahora.es/noticias/local/2016/01/10/171648/mas-126-000-plazas-turisticas-islas-pagaran-ecotasa-estar-reguladas.html>

Ruíz, J.L. (13 de agosto de 2014). Toda vivienda se podrá destinar a alquiler vacacional si no se comete fraude fiscal. *UH noticias*. Recuperado de: <http://ultimahora.es/noticias/local/2014/08/13/130869/toda-vivienda-podra-destinar-alquiler-vacacional-comete-fraude-fiscal.html>

Suárez, C. (25 de febrero de 2016). Los alquileres turísticos no ven su regularización para la temporada. *Mallorcadiario.com*. Recuperado de: <http://www.mallorcadiario.com/los-alquileres-turisticos-dan-por-perdida-su-regularizacion-para-inicio-de-temporada>

T.G.F. (11 de diciembre de 2015). Familiar, de mediana edad y extranjero, perfil del turista de vivienda vacacional. *EconomíaDEMallorca*. Recuperado de: <http://economiamallorca.com/not/3307/familiar-de-mediana-edad-y-extranjero-perfil-del-turista-de-vivienda-vacacional/>

Verger, P. (18 de marzo de 2016). Competencia da barra libre al alquiler vacacional. *UH Noticias*. Recuperado de: <http://ultimahora.es/noticias/economico/2016/03/18/182640/competencia-barra-libre-alquiler-vacacional.html>