



**Universitat de les  
Illes Balears**

Facultat de Filosofia i Lletres

**Memòria del Treball de Fi de Grau**

# El fenomen dels habitatges de lloguer turístic al Pla de Mallorca (2005-2021)

Apol·lònia Monserrat Febrer

**Grau de Geografia**

Any acadèmic 2021-22

Treball tutelat per Miquel Àngel Coll Ramis  
Departament de Geografia

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

Paraules clau del treball:  
Turisme, oferta d'allotjament, habitatge de lloguer turístic, Pla de Mallorca.



## ÍNDEX

Resum.....	Pàg. 5
1. Introducció i justificació.....	Pàg. 5
2. Objectius i hipòtesis.....	Pàg. 9
3. Metodologia.....	Pàg. 9
4. Anàlisi i resultats.....	Pàg. 10
4.1. L'habitatge turístic i la progressiva transformació de l'espai rural.....	Pàg. 10
4.2. L'habitatge turístic al Pla de Mallorca.....	Pàg. 13
4.2.1. Distribució per municipis.....	Pàg. 14
4.2.2. Distribució segons la tipologia del sòl.....	Pàg. 16
4.2.3. L'habitatge turístic i el procés de turistificació del Pla de Mallorca.....	Pàg. 19
5. Conclusions.....	Pàg. 24
6. Referències bibliogràfiques .....	Pàg. 27

## ÍNDEX DE FIGURES

Figura 1. L'oferta de places turístiques per municipi.....	Pàg. 7
Figura 2. Els municipis que integren la comarca del Pla de Mallorca.....	Pàg. 8
Figura 3. Distribució dels habitatges de lloguer turístic.....	Pàg. 12
Figura 4. Distribució dels habitatges de lloguer turístic dins el Pla de Mallorca....	Pàg. 15
Figura 5. Oferta de places segons tipologia de sòl.....	Pàg. 19
Figura 6. Evolució dels habitatges de lloguer turístics donats d'alta en el període 2005-2021.....	Pàg. 20
Figura 7. Evolució dels habitatges de lloguer turístic segons tipologia de sòl.....	Pàg. 21
Figura 8. La distribució de places turístiques segons tipologia d'allotjament.....	Pàg. 22
Figura 9. Evolució de la intensitat mitjana en el Pla de Mallorca (2005-2021).....	Pàg. 22
Figura 10. Intensitat de places de vacances per hectàrea (places/ha).....	Pàg. 24

## ÍNDEX DE TAULES

Taula 1. Places turístiques al Pla de Mallorca.....	Pàg. 14
Taula 2. Distribució dels habitatges de lloguer turístic.....	Pàg. 15
Taula 3. La ubicació dels habitatges de lloguer turístic.....	Pàg. 16
Taula 4. Intensitat de places de vacances per hectàrea (places/ha) .....	Pàg. 23

## **Resum**

Arrel del Segon Boom Turístic, als anys 90 el govern autonòmic balear va aprovar diferents lleis per tal de controlar l'activitat turística a les zones costaneres i també va dictar nova legislació amb la finalitat de posar en valor espais que fins aleshores no havien participat en el procés de desenvolupament turístic. El Pla de Mallorca ha estat tradicionalment una comarca agrària, però amb l'arribada del turisme dins Mallorca, la comarca va patir un canvi en els seus usos del sòl amb un conseqüent èxode demogràfic cap a les zones de costa. Al 2005, l'administració autonòmica va començar a regular els habitatges de lloguer turístic. Des d'aquest moment, aquesta tipologia d'allotjament s'ha anat fent més popular entre els turistes, el que ha fet que la seva oferta hagi anat augmentant. Aquest creixement ha arribat fins a un total de 7612 places ofertes al 2021, superant en 6000 places l'allotjament turístic tradicional.

Como resultado del Segundo Boom Turístico, en los años 90 el gobierno autonómico balear aprobó diferentes leyes para controlar la actividad turística en las zonas de costa y también dictó nueva legislación con el fin de poner en valor espacios que hasta entonces no habían participado en el proceso de desarrollo turístico. El Pla de Mallorca ha sido tradicionalmente una comarca agraria, pero con la llegada del turismo a Mallorca, la comarca sufrió cambios en sus usos del suelo con un consecuente éxodo demográfico hacia las zonas de costa. En el año 2005, la administración autonómica empezó a regular las viviendas de alquiler turístico. Desde ese momento, esta tipología de alojamiento se ha ido haciendo más popular entre los turísticos, lo que ha hecho que su oferta haya ido en aumento. Este crecimiento ha llegado hasta un total de 7612 plazas ofertadas en 2021, superando en 6000 plazas en relación con el alojamiento turístico tradicional.

### **1. Introducció i justificació**

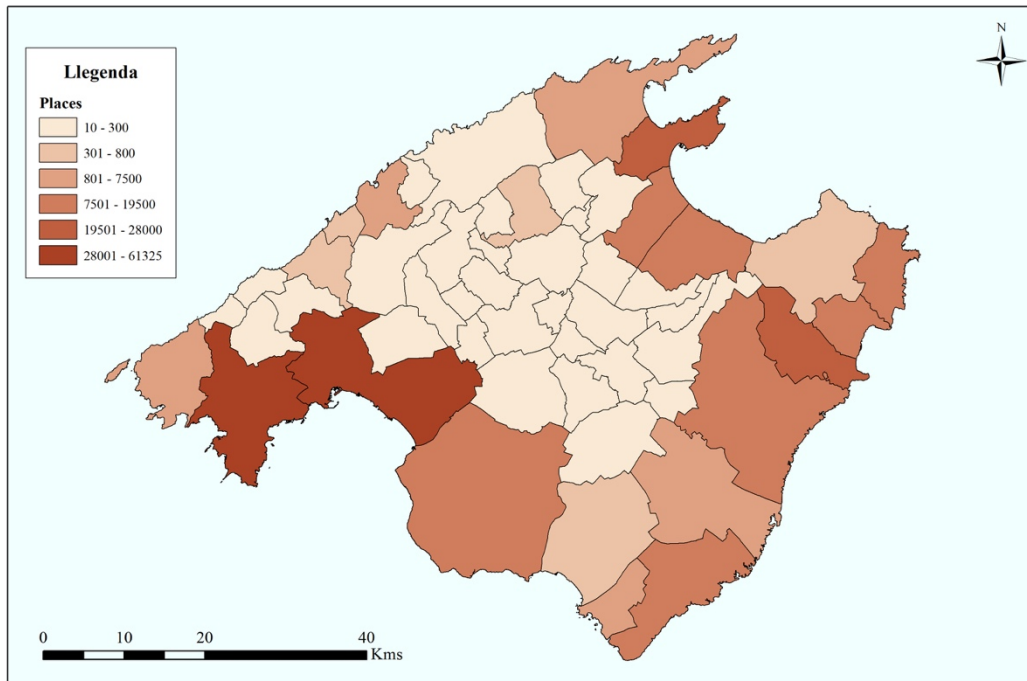
Als inicis de segle XX, Mallorca va donar les seves primeres passes com a destí turístic, d'aquesta manera, es creen societats vinculades al turisme i construeixen allotjaments (com el Gran Hotel) i nous atractius turístics. La primera etapa del turisme a Mallorca va arribar dos anys després del final de la Primera Guerra Mundial fins a l'inici de la Guerra Civil Espanyola. En aquests anys, es van superar els 40.000 turistes allotjats en hotels i 50.000 en turistes de creuers, construint-se hotels com el Mediterráneo o el Formentor, a més d'establir-se les primeres urbanitzacions (Barceló, 2000). Al 1936 la

Guerra Civil Espanyola va acabar amb aquest període expansiu turístic fins pràcticament el final de la postguerra espanyola.

L'activitat turística a les Balears va ressorgir cap al 1950, anys en el qual la dictadura va començar a obrir-se cap a la resta del món, encara que gran part dels visitants eren de procedència espanyola. De cada cop van anar arribant més turistes estrangers, fins que al 1965 s'arriba a superar el milió de turistes, donat per iniciat el Primer Boom (1965-1973), el qual finalitzà amb la crisi del petroli de l'any 1973 (Rullán, 1999). Les elevades xifres demandaven una elevada mà d'obra, per tant, moltes de les persones que residien als pobles d'interior abandonen el sector tradicional fins al moment (majoritàriament sector primari) i passaren a treballar al sector del turisme que es desenvolupa a la costa. Cap a la dècada dels vuitanta es produeix el segon Boom Turístic (1981-1989), el qual fa entrar en escena l'apartament, l'agroturisme i el turisme de golf. Al 1989 el turisme va experimentar un petit retrocés que va veure's allargat fins al 1993. Durant aquests anys, el govern autonòmic balear aprovà diverses lleis amb la finalitat de controlar el creixement turístic a la costa, com el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística al 1995 o la Llei d'Espais Naturals al 1991. També aprovaren altres lleis com la Llei dels camps de golf (1988), el Decret 30/1991 de turisme rural (1991) o la Llei de regulació de l'agroturisme (Decret 62/1995), per tal de posar en valor espais que fins aleshores havien estat al marge de l'activitat turística. D'aquesta manera, algunes de les àrees que fins al moment havien tingut un ús agrícola, passen a tenir un ús turístic. Al 1993, es desenvolupa el Tercer Boom Turístic que dura fins al 1999, marcat per la renovació de la imatge de les illes, i la compra d'habitatges rurals, el qual va comportar un creixement del turisme residencial (Seguí, 2006).

A mesura que han anat passant els anys, es pot dir que Mallorca és un destí turístic madur. Des del Primer Boom, Mallorca fou un destí conegut gràcies al turisme de sol i platja i fins en l'actualitat ha seguit marcant el turisme a les illes Balears, fent així que les zones de litoral hagin estat més explotades turísticament i deixant de banda altres municipis sense aquest atractiu. Aquest patró ha fet que sobretot la zona del Llevant i de les grans badies (gràcies a l'atractiu de les seves platges arenoses) hagin estat exposades al turisme, fent així que la seva oferta de places turístiques hagin estat especialment elevades (Veure Figura 1).

## Oferta de places turístiques per municipi



Apol: Jona Monserrat Febver 03/2022  
 Font: IBESTAT

*Figura 1. L'oferta de places turístiques per municipi. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IBESTAT*

Durant els primers anys de l'arribada del turisme, aquesta activitat seguia un model de característiques fordistes, amb una oferta de turisme molt concreta. A partir del Tercer Boom Turístic, ja s'estableix un nou model, el postfordisme, el qual es caracteritza pel naixement d'operadors especialitzats, vacances fetes a mida pels turistes i per un fraccionament de la demanda (Ioannides i Debbage, 1997). D'aquesta manera, aquesta nova atenció personalitzada que el client demanda, ha implicat la recerca de nous productes per satisfer les noves necessitats del turista, el que permet dur a terme una desestacionalització de la demanda turística (Coll, i Seguí, 2014). Ja a finals de segle XX, van començar a sorgir noves tipologies turístiques com el turisme residencial, el cicloturisme, el turisme rural, el turisme de golf (Picornell, Amer i Arrom, 2006). El desenvolupament d'aquest nou model ha fet que s'hagi donat un nou valor turístic a recursos del territori que fins aleshores s'havien mantingut al marge de l'explotació turística (Coll, 2016).

La irrupció de nous productes ha anat acompanyat del desenvolupament de noves formes d'allotjament com l'habitatge turístic (Picornell, Amer i Arrom, 2006; Groizard i

Nilsson, 2017). Aquestes noves formes d'allotjament han suposat una autèntica revolució, ja que la necessitat d'experimentar i cercar nous productes turístics juntament amb l'oferta d'aquesta nova tipologia d'allotjament ha fet que el turisme es pugui trobar a qualsevol indret de l'illa i que cada pic més, l'oferta turística i les activitats que s'ofereixen estiguin esteses arreu de tot el territori de Mallorca (Caldentey i Murray, 2021).

Un gran exemple d'aquesta nova tipologia és la comarca del Pla de Mallorca. Aquesta comarca és la que es troba a la part més interior de l'illa de Mallorca (Veure Figura 2), limita a l'est amb la comarca del Llevant, el sud amb la comarca de Migjorn, el sud est amb la comarca de Palma i finalment per l'est amb la comarca del Raiguer. El Pla està compost pels municipis de (ordenat de nord a sud) Llubí, Maria de la Salut, Sineu, Ariany, Costitx, Lloret, Sant Joan, Petra, Sencelles, Vilafranca, Santa Eugènia, Algaida, Montuïri i Porreres (Mancomunitat del Pla). Es tracta d'una comarca tradicionalment dedicada al sector primari (Picornell, 1984) i que de cada cop més s'està obrint pas cap al turisme, mitjançant la mercantilització turística d'habitatges. Això està provocant una progressiva substitució dels usos tradicionals del camp per noves funcions turístiques.

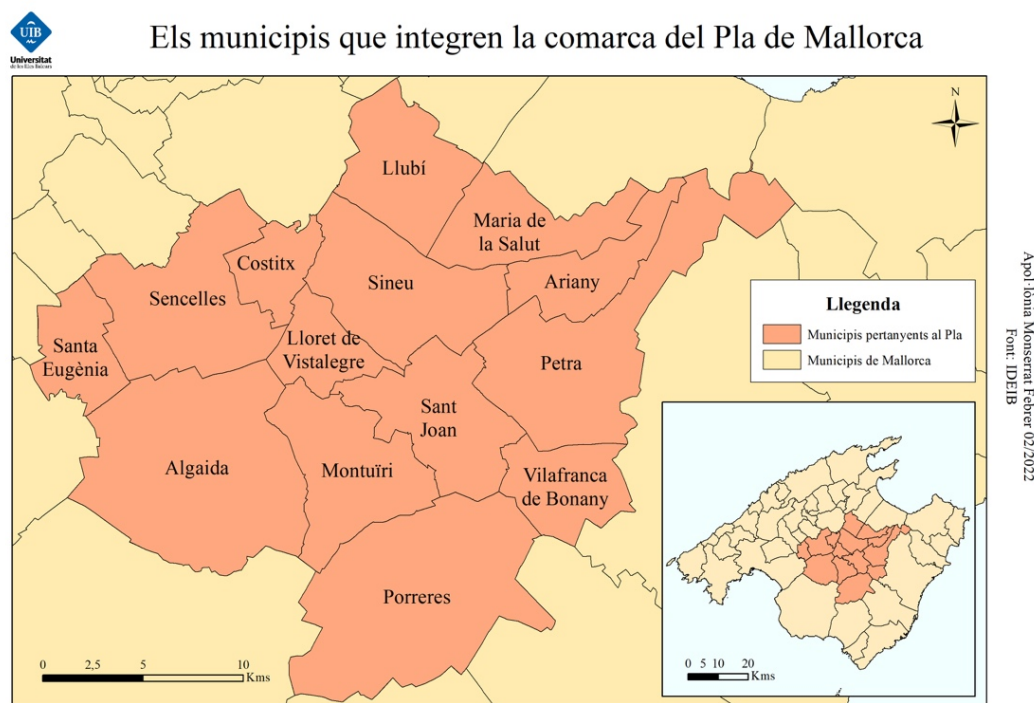


Figura 2. Els municipis que integren la comarca del Pla de Mallorca. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDEIB



## **2. Objectius i hipòtesis**

L'objectiu general a complir en aquesta recerca és l'estudi de com en els darrers anys (2005-2021) el lloguer de l'habitatge turístic ha transformat la comarca del Pla de Mallorca. Els objectius específics que es plantegen en aquest treball són:

- Conèixer i cartografiar l'evolució temporal i espacial de l'oferta turística als municipis del Pla de Mallorca.
- Analitzar la incidència del lloguer turístic en el procés de turistificació del Pla de Mallorca.

La hipòtesi que es planteja és que l'habitatge turístic ha contribuït a intensificar el procés de turistificació del Pla de Mallorca. L'altre hipòtesi que s'ha formulat és que l'èxit del lloguer turístic al Pla de Mallorca, va especialment lligat amb la conversió de l'espai rural en un element d'atracció turística-residencial.

## **3. Metodologia**

Per dur a terme l'elaboració d'aquest estudi, primer de tot es va realitzar una recerca de dades de fonts oficials tals com l'Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) i del Registre d'empreses, activitats i establiments turístics del Consell de Mallorca. Les dades emprades per realitzar aquest estudi van des del 2005 fins al 2021, coincidint així des de l'aprovació del Decret 55/2005 del 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears, fins a les dades més actuals de les que es disposa.

A partir d'aquesta informació inicial, s'ha procedit a dur a terme un tractament estadístic de caràcter descriptiu, el qual s'ha complementat amb la utilització dels Sistemes d'Informació Geogràfica, concretament s'han utilitzat els programes d'ArcMap d'ESRI versió 10.1 i QGIS 3.18, per tal de dur a terme un anàlisi espacial de les dades obtingudes.

També es va procedir a la recerca bibliogràfica de diferents publicacions com articles científics o llibres. Finalment, l'anàlisi quantitatiu es va completar amb una aportació qualitativa, a partir de la realització d'una entrevista personal al geògraf Climent Picornell, donat el seu ampli coneixement sobre el Pla de Mallorca.

## **4. Anàlisi i resultats**

### **4.1. L'habitatge turístic i la progressiva transformació de l'espai rural**

A partir de mitjans segle XX, l'illa de Mallorca pateix una decadència del sector agrari degut al creixement de l'activitat turística. Aquest fet suposa la substitució dels usos agraris tradicionals per altres usos com els residencials o els turístics, més lligats a aquesta nova activitat (Murray, Rullán i Blázquez, 2005; Pons, 2019). L'arribada del turisme no només afecta a una evident transformació dels usos del sòl, sinó també al nombre de població dedicada dins aquest sector. El declivi de l'activitat agrícola va fer que a partir del Primer Boom Turístic, manco població treballés dins el sector primari (Binimelis i Ginard, 1998), una tendència que s'ha seguit intensificant fins a l'actualitat. Actualment, el pes d'aquesta activitat econòmica en el conjunt de l'illa és realment molt baixa, al igual manera que en el Pla, on es pot considerar com una activitat testimonial, exceptuant alguns casos concrets.

Per fer front a la pèrdua de rendibilitat del camp, la normativa turística dictada per part de les administracions autonòmiques tenen la finalitat de poder donar l'oportunitat als pagesos de complementar els seus ingressos procedents del sector primari amb l'activitat turística. Aquesta activitat complementària foren, en un principi, els hotels rurals o els agroturismes, i en els darrers anys, ha agafat força el turisme residencial i de vacances, nous usos que van substituïnt l'antiga activitat agrària (Binimelis i Ordinas, 2006).

Aquest nou ús que es dona al camp comença (de manera molt tímida) als anys 70 amb l'entrada de l'ús residencial a les zones rurals (la qual encara seguia els patrons agrícoles) i als anys 80 i 90 es va intensificar sobretot a la zona de la serra de Tramuntana, en especial al municipi de Pollença (Mateu, 2003; Müller, Murray i Blázquez, 2021). Cal esmentar el fet de que foren alguns ciutadans estrangers els primers que començaren a comercialitzar turísticament la seva residència a foravila. Tal i com apunta un pagès d'Ariany: "I amb "amigos, amigos" passen 500 persones cada any. Ho fan per negoci..." (Binimelis i Ordinas, 2006). Amb el Tercer Boom turístic, a partir de 1990, aquesta tendència s'ha anat intensificant provocant un abandonament de les activitats tradicionals del camp front a un creixement de la rururbanització i turísticació. Segons el preàmbul del Decret 55/2005 del 20 de maig, aquesta nova demanda turística es pot donar per iniciada quan al 1991 s'aprova el Decret 299/1991, de 4 d'abril, sobre mesures d'ordenació dels habitatges turístiques de vacances. Així i tot, no fou fins al 23 de gener

de 1998 que es va publicar el Decret 8/1998, de 23 de gener, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

L'establiment dels habitatges turístics a les zones rurals suposa (per alguns pagesos) una gran ajuda pel camp, ja que degut a la situació d'abandonament, és una manera de salvar les edificacions i la tradició. D'aquesta manera, es desenvolupa un canvi d'ús del sòl al camp degut a la recerca d'altres tipologies turístiques alternatives al típic model de sol i platja i a l'abandonament de l'agricultura (Binimelis i Ordinas, 2012). Al 2006, un 22% dels habitatges turístics es concentraven entre les comarques de Raiguer, Pla de Mallorca i Serra de Tramuntana. En el cas del Raiguer, és la comarca que més pes té damunt les altres dues (63%), en segon lloc, el Pla compta amb un 34% i la Serra amb un 3%. Així doncs, la resta de 78% de l'oferta es segueix concentrant a les zones de costa (Ramis, Arrom i Picornell, 2006).

El creixement del nombre d'habitatges turístics per tota l'illa va començar a ser un fet indubtable, i les administracions es van veure obligades a aprovar nova legislació per tal de controlar aquesta nova modalitat. L'evident entrada de l'habitatge turístic fa que les administracions hagin d'anar elaborant una legislació més acurada per tal de regular aquesta nova demanda. D'aquesta manera, s'aprovà el Decret 55/2005 del 20 de maig. En aquest decret, es defineixen els habitatges turístics de vacances (HTV) com "unitats unifamiliars aïllades amb un màxim de 6 dormitoris i 12 places, que ofereixin servei d'allotjament, mitjançant preu o contraprestació econòmica per motius turístics o de vacances... i que incloguin la prestació, com a mínim, dels serveis de neteja, manteniment de piscina, si escau, de jardí i instal·lacions". Així, els habitatges turístics de vacances han de tenir un màxim de 6 habitacions i 12 places, les quals han de tenir una alta qualitat juntament amb un equipament total, accés a aigua potable, energia elèctrica i instal·lació per a aigües residuals.

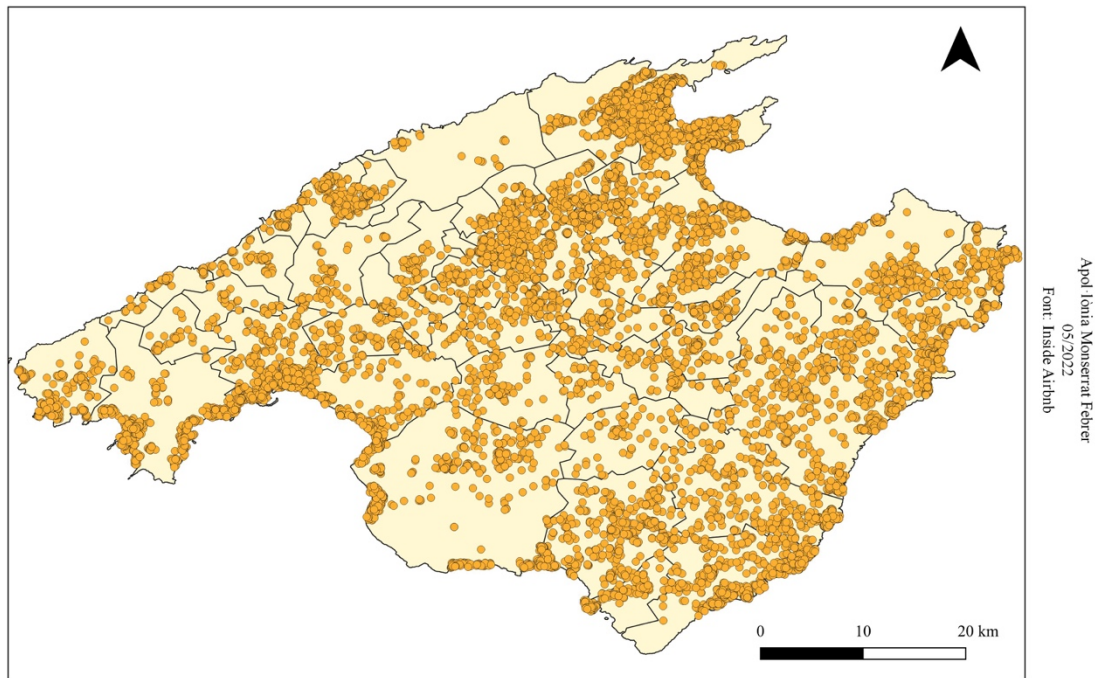


Figura 3. Distribució dels habitatges de lloguer turístic. Elaboració pròpia amb dades d'Inside Airbnb

Aquesta tipologia d'allotjament s'anà consolidant i no deixà de créixer (Figura 3), de tal manera que, s'incorpora sota la denominació d'Estades Turístiques en Habitatges (ETH) a la nova llei turística, la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears. Posteriorment, el 15 de setembre de 2017 s'aprova la Llei 6/2017, del 31 de juliol, de modificació de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, relativa a la comercialització d'estades turístiques en habitatge. D'aquesta manera, en aquesta llei es descriuen les ETH com el mètode pel qual les persones físiques o jurídiques (directa o indirectament) venen o promocionen les reserves d'estades turístiques en habitatges, en un període màxim d'un mes, tan sigui per dies o per setmanes. Cada allotjament ha de tenir un lavabo per cada quatre persones. Les ETH han de comptar (directa o indirectament) amb els serveis següents: neteja regular (abans de l'entrada o durant l'estada); abastiment de llençols, tot l'equipament referent a mobles i accessoris de la casa i conservació dels equipaments. En cas de que sigui necessari dur a terme el contracte de tercers per complir amb aquests punts, s'ha d'executar la legislació referent a seguretat social, prevenció de riscos, seguiment de normes laborals i del conveni del sector. A més, s'ha de afavorir a l'allotjat assistència telefònica durant tot el dia, a més d'oferir també aquest servei a la comunitat de veïns per notificar qualsevol problemàtica.

Aquests establiments estan determinats segons el límit de places establert pel Pla d'Intervenció d'Àmbit Turístic (PIAT) i els Pla Territorial Insulars (PTI) fet en funció de determinats paràmetres de l'àrea. Segons el PIAT, 430.000 places turístiques en el total de Mallorca, distribuïdes entre allotjament turístic (315.000 places) i habitatges de lloguer (115.000 places).

#### **4.2. L'habitatge turístic al Pla de Mallorca**

Històricament la comarca del Pla de Mallorca ha estat la que manco influència turística ha tengut. L'oferta d'allotjaments turístics tradicionals en el Pla no és molt elevada (es considera com a allotjament turístic: agroturismes, hotels, hotels-apartaments, hostatgeries, hotels rurals i turisme d'interior), pel conjunt del total del Pla, s'ofereixen un total de 1.572 places (Veure Taula 1), el qual comparat amb el total de Mallorca, tan sols suposa un 0,38% de places ofertades a l'illa (IBESTAT, 2021). Aquestes xifres evidencien que els allotjaments turístics tradicionals no són molt rellevants al Pla de Mallorca.

Malgrat aquest fet, en els darrers anys de cada cop més s'ha anat incrementant l'oferta de noves places mitjançant la proliferació d'habitatges de lloguer (Coll, Obrador i Seguí, 2016). En el cas del Pla de Mallorca, les places que s'ofereixen en habitatges de lloguer turístic la xifra ascendeix a un total de 7.612 places, pràcticament 6.000 places més de les que s'ofereixen a través dels allotjaments turístics tradicionals. Aquest fet fa que es tenguí una visió d'una part molt important del turisme al Pla que es trobi invisibilitzada, ja que a grans trets, pareix impossible que en una comarca aparentment “no turística” com el Pla de Mallorca, l'oferta real de les places turístiques sigui de 9.184. En comparació amb el total de places ofertes en el cas de Mallorca en comparació al Pla, cal esmentar que les places en habitatges de lloguer turístic si tenen un percentatge més elevat que en el cas dels allotjaments turístics, arribant a un 1,86%, el que mostra la incipient demanda d'aquesta tipologia d'allotjament. Respecte del total, Mallorca ofereix un conjunt de 407.768 places turístiques, dels quals el Pla de Mallorca suposa un 2,25% de la seva oferta.

	<b>Places turístiques al Pla de Mallorca</b>		
	<b>Places en allotjaments turístics tradicionals</b>	<b>Places en habitatges de lloguer turístic</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Algaida</b>	209	985	1.194
<b>Ariany</b>	104	515	619

<b>Costitx</b>	41	349	390
<b>Lloret de Vistalegre</b>	58	288	346
<b>Llubí</b>	38	466	504
<b>Maria de la Salut</b>	122	523	645
<b>Montuiri</b>	217	424	641
<b>Petra</b>	117	750	867
<b>Porreres</b>	254	717	971
<b>Sant Joan</b>	28	400	428
<b>Santa Eugènia</b>	12	251	263
<b>Sencelles</b>	153	797	950
<b>Sineu</b>	131	882	1.013
<b>Vilafranca de Bonany</b>	88	265	353
<b>TOTAL</b>	<b>1.572</b>	<b>7.612</b>	<b>9.184</b>
<b>Total Mallorca</b>	<b>304.710</b>	<b>103.058</b>	<b>407.768</b>
<b>Percentatge respecte al total de Mallorca</b>	<b>0,38%</b>	<b>1,86%</b>	<b>2,25%</b>

*Taula 1. Places turístiques al Pla de Mallorca. Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular de Mallorca i l'IBESTAT*

#### **4.2.1. Distribució per municipis**

El Pla de Mallorca té un total de 1190 habitatges de lloguer turístic, les quals suposen un total de 7612 places turístiques. Els municipis que destaquen amb un major nombre d'habitatges turístics són el cas d'Algaida amb 146 habitatges (12,27% del total d'habitatges del Pla), Sineu amb 143 (12,02% del total del Pla) i finalment Sencelles amb 121 (10,17% del total d'habitatges de la comarca). Aquests municipis també coincideixen amb aquells que ofereixen un major nombre de places, Algaida ofereix un total de 985 (12,94% del total de places), Sineu amb 882 (11,59% de les places del Pla de Mallorca) i finalment Sencelles amb 797 (10,47% del total).

D'altra banda, els municipis amb una menor presència d'habitatges de lloguer turístic són Vilafranca de Bonany amb 39 habitatges de lloguer turístic (suposen un 3,28% del total de l'oferta al Pla de Mallorca), Santa Eugènia amb 40 (3,36% del total dels habitatges) i Lloret de Vistalegre amb 49 habitatges (4,12% del total de la comarca). Aquests municipis també són els que tenen una menor oferta de places, destacant en primer lloc Santa Eugènia amb 251 places (3,30% respecte del total de places del Pla), Vilafranca de Bonany amb 265 (3,48% del total de places) i finalment Lloret amb 288 (3,78% del total del Pla).

Municipis	Total	
	Habitatges	Places
Algaida	146	985
Ariany	78	515
Costitx	55	349
Lloret de Vistalegre	49	288
Llubí	80	466
Maria de la Salut	88	523
Montuïri	68	424
Petra	115	750
Porreres	109	717
Sant Joan	59	400
Santa Eugènia	40	251
Sencelles	121	797
Sineu	143	882
Vilafranca de Bonany	39	265
<b>TOTAL</b>	<b>1190</b>	<b>7612</b>

Taula 2. Distribució dels habitatges de lloguer turístic. Elaboració pròpia amb dades del Consell de Mallorca

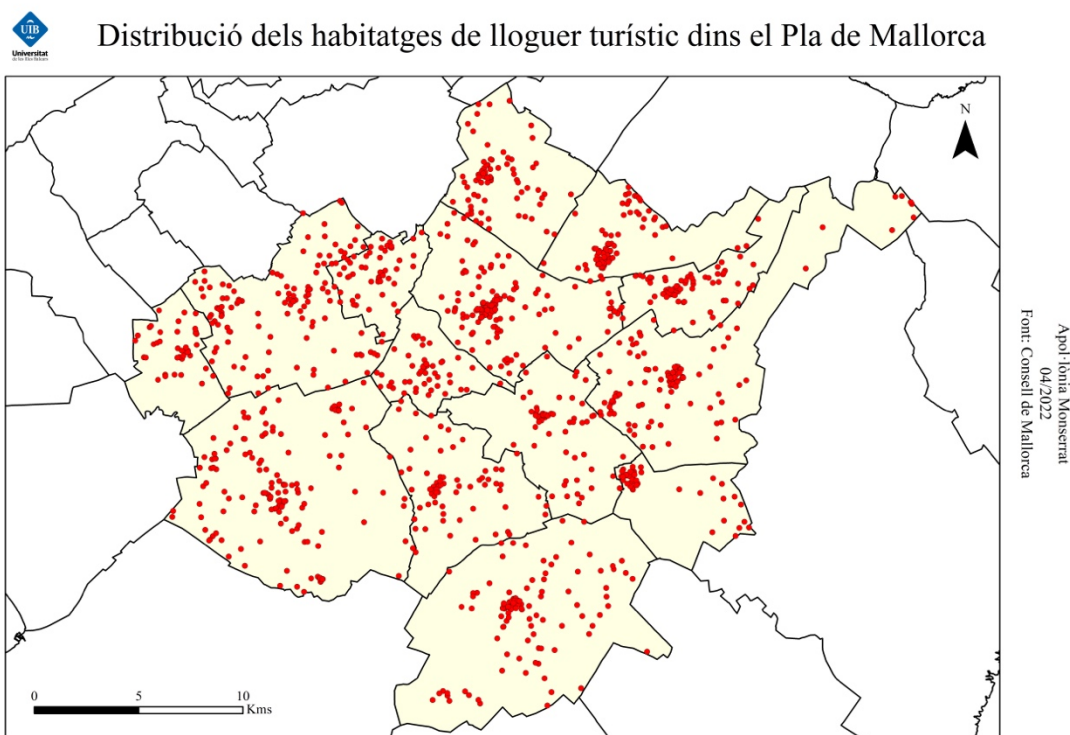


Figura 4. Distribució dels habitatges de lloguer turístic dins el Pla de Mallorca. Elaboració pròpia amb dades del Consell de Mallorca

#### 4.2.2. Distribució segons la tipologia del sòl

A continuació, es duu a terme l'anàlisi de la distribució dels habitatges de lloguer turístic en el territori en funció de la tipologia del sòl, diferenciant entre sòl urbà i rústic (Veure Taula 2). Pel que fa al total dels habitatges de lloguer turístic localitzats al Pla de Mallorca ascendeixen a 1190. D'aquestes, 372 (32,23%) es troben en sòl urbà i 818 (67,77%) en sòl rústic.

Municipis	Urbà				Rústic			
	Habitatges	%	Places	%	Habitatges	%	Places	%
<b>Algaida</b>	36	24,66	248	25,18	110	75,34	737	74,82
<b>Ariany</b>	27	34,62	166	32,23	51	65,38	349	67,77
<b>Costitx</b>	12	21,82	72	20,63	43	78,18	277	79,37
<b>Lloret de Vistalegre</b>	6	12,24	33	11,46	43	87,76	255	88,54
<b>Llubí</b>	28	35,00	173	37,12	52	65,00	293	62,88
<b>Maria de la Salut</b>	48	54,55	287	54,88	40	45,45	236	45,12
<b>Montuïri</b>	16	23,53	92	21,70	52	76,47	332	78,30
<b>Petra</b>	44	38,26	267	35,60	71	61,74	483	64,40
<b>Porreres</b>	29	26,61	183	25,52	80	73,39	534	74,48
<b>Sant Joan</b>	16	27,12	96	24,00	43	72,88	304	76,00
<b>Santa Eugènia</b>	17	42,50	94	37,45	23	57,50	157	62,55
<b>Sencelles</b>	19	15,70	112	14,05	102	84,30	685	85,95
<b>Sineu</b>	51	35,66	323	36,62	92	64,34	559	63,38
<b>Vilafranca de Bonany</b>	23	58,97	158	59,62	16	41,03	107	40,38
<b>TOTAL</b>	372	32,23	2304	31,15	818	67,77	5308	68,85

Taula 3. La ubicació dels habitatges de lloguer turístic. Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular

Pel que fa als habitatges de lloguer turístic dins sòl urbà, en conformen l'oferta un total de 372 habitatges, destacant en nombre Sineu (51) i Maria de la Salut (48). En el cas de Sineu, suposen un 35,66% de la seva oferta i en el cas de Maria representen un 54,55%. D'altra banda, aquells municipis amb un menor nombre d'habitatges en sòl urbà són Lloret de Vistalegre amb un total de 6 habitatges i Costitx amb 12. En el cas de Lloret, dita oferta representa un 12,24% i a Costitx un 21,82%. Si s'estudia el pes dels habitatges en sòl urbà damunt cada municipi, els municipis amb un major percentatge són Vilafranca



de Bonany amb una oferta de 23 habitatges i un 58,97% i Maria de la Salut amb 48 habitatges i un 54,55% del seu total. En l'altre extrem, es poden identificar els municipis de Lloret de Vistalegre i Sencelles com els municipis amb un menor percentatge d'habitatges en sòl urbà. En el cas de Lloret de Vistalegre, els habitatges sumen un total de 6 i un percentatge de 12,24%, i en el cas de Sencelles, són 19 habitatges que suposen un 15,70%.

En definitiva, Sineu (51 habitatges) i Maria de la Salut (48 habitatges) són els municipis amb un major nombre d'habitatges en sòl urbà, i d'altra part, Lloret de Vistalegre i Costitx són els municipis amb un menor nombre, amb 6 i 12 habitatges respectivament.

Un total de 818 habitatges de lloguer completen el total de l'oferta dels habitatges dins sòl rústic al Pla de Mallorca. En sòl rústic destaquen els municipis d'Algaida i Sencelles. En el cas d'Algaida, un 75,34% dels seus habitatges es troben en zona rústica, el que suposa un total de 110 habitatges. Sencelles té un total de 102 habitatges, el que suposa un 84,30% del total de l'oferta dins el propi municipi. En l'altre extrem, els municipis amb un menor nombre d'habitatges de lloguer turístic en rústic són Vilafranca de Bonany amb un total de 16, els quals suposen un 41,03%, i Santa Eugènia, amb un total 23, els quals representen 57,50% respecte del total de l'oferta del municipi. Percentualment, els municipis amb un major percentatge dels seus habitatges de lloguer turístic en àrea rural són Lloret de Vistalegre amb un 87,76% (43 habitatges) i Sencelles amb un 84,30% (102 habitatges). D'altra banda, els municipis amb un menor percentatge en àrea rústica són Vilafranca de Bonany amb un 41,03% (16 habitatges) i Maria de la Salut amb un 45,45% (40 habitatges).

En conclusió, els municipis amb major nombre d'habitatges de lloguer turístic són Algaida (146 habitatges de lloguer), Sineu (121 habitatges) i Sencelles (121 habitatges). D'altre banda, els que tenen un menor nombre d'habitatges són Vilafranca de Bonany (39 habitatges), Santa Eugènia (40 habitatges de lloguer turístic) i Costitx (55 habitatges).

En el total de la comarca del Pla de Mallorca, un 31,15% de les places que s'ofereixen dels habitatges de lloguer turístic es troben situats sobre sòl urbà, arribant a un total de 2.304 places. El municipi amb un major nombre de places dins sòl urbà és el cas de Sineu, amb 323 places, les quals suposen un 36,62% del total de les places del municipi. Sobre el total de places damunt el total del Pla de Mallorca, aquesta xifra representa un 4,24%. Pel que fa al municipi amb un major percentatge de places

turístiques en zona urbana respecte del total de les seves places és el municipi de Vilafranca de Bonany amb 158 places, el que suposa un 59,62% del total de les places que s'oferten al municipi. En l'altre extrem, el municipi amb un menor nombre de places de lloguer a sòl urbà és el municipi de Lloret de Vistalegre. En dit municipi, s'ofereixen un total de 33 places de lloguer turístic en zona urbana, el que suposa un 11,46% respecte del total de les places ofertes en el municipi i un 0,43% respecte del total de places dedicades a sòl urbà en tota la comarca del Pla.

Pel que fa a les places dels habitatges de lloguer turístic localitzades sobre sòl rústic es troben en uns valors aproximadament del 70% pel total del Pla de Mallorca (5.308 places). El municipi amb el nombre de places més elevat dins sòl rústic de la comarca és Algaida amb 737 places, les quals ocupen un 74,82% respecte de les places de tot el municipi, el que suposa que respecte del total de places sobre el total de Mallorca, representa un 9,68%. Pel que fa al municipi amb un major percentatge de places turístiques en zona rústica és el municipi de Lloret de Vistalegre amb un 88,54% i 255 places. D'altra part, el municipi que ofereix un menor nombre de places de lloguer turístic a sòl rústic és Vilafranca de Bonany amb una oferta de 107 places, les quals suposen un 40,38% respecte del total de les places de lloguer turístic en el municipi i un 1,41% respecte del total de places de lloguer turístic en la totalitat de la comarca.

Si s'analitzen la quantitat de places que s'oferten en funció de la tipologia de sòl (Veure Figura 5) es pot observar com en el cas de les places ofertades tant dins sòl urbà com en sòl rústic, la majoria d'habitatges de lloguer turístic es troben d'entre 4 (16%) i 8 (18,5%) places per cada habitatge. En ambdós casos, la majoria d'habitatges de lloguer són de 6 places, encara que cal esmentar que en les zones urbanes (42%), el percentatge és major que en el cas de les zones rústiques (33%). Així i tot, en el cas dels habitatges en sòl rústic, tenen més oferta d'habitatges amb més nombre de places turístiques, arribant a un màxim de 17 places turístiques per habitatge. Encara això, cal esmentar que en el cas del sòl rústic, també s'ofereix pràcticament un 8% dels habitatges amb dues (3,88%) o tres places (4,24%), el que en sòl urbà aquest fenomen no es tan evident, pràcticament un 3% dels habitatges ofereixen aquests nombres de places. Així doncs, en el cas dels habitatges en zona urbana, l'oferta es troba més delimitada d'entre les 4 i les 10 places, un fet que ho diferencia dels habitatges en zona rústica, els quals es troben més nombre d'habitatges que ofereixen entre 2 i 12 places per habitatge.

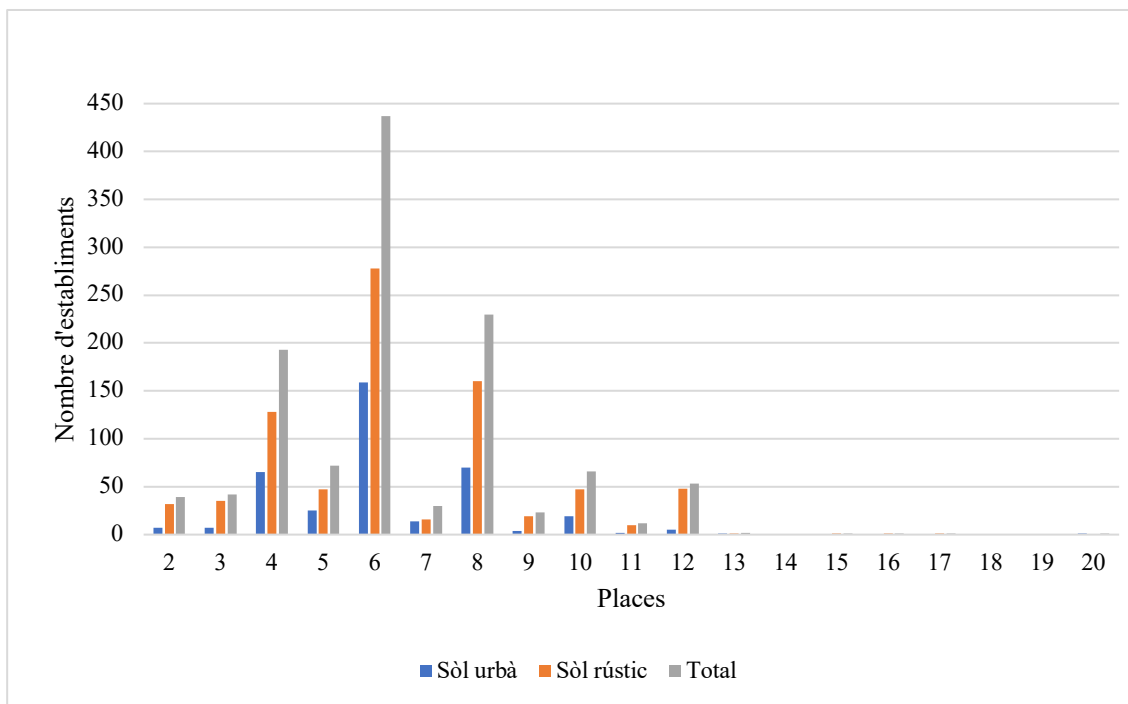
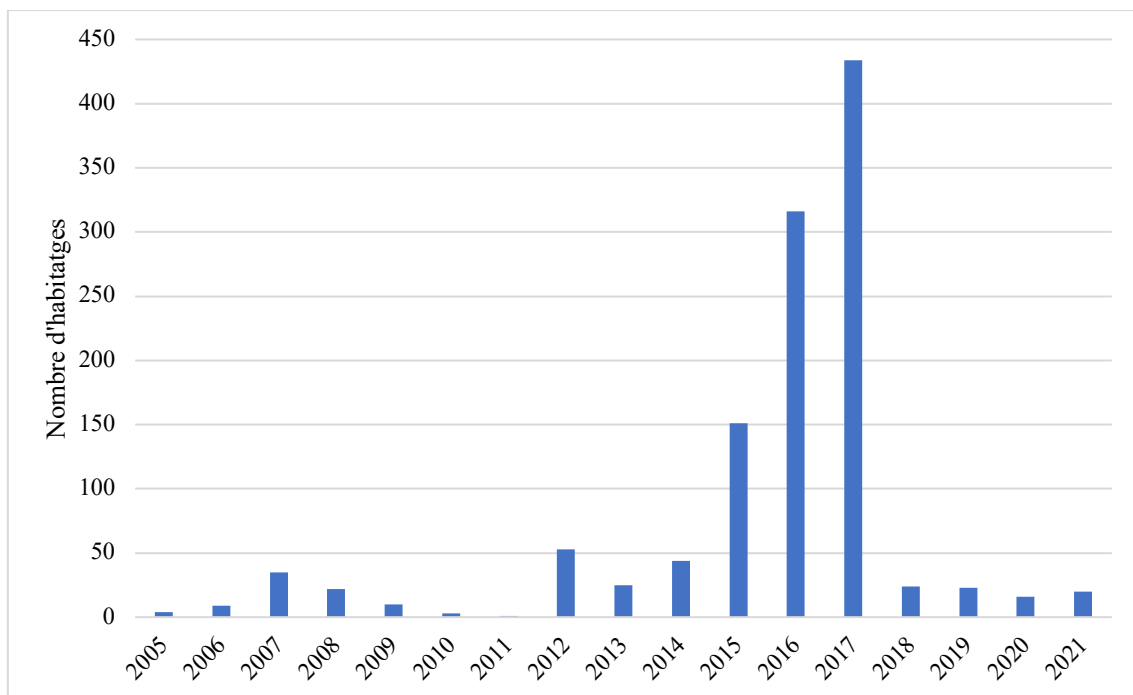


Figura 5. Oferta de places segons tipologia de sòl. Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular

#### 4.2.3. L'habitatge turístic i el procés de turistificació del Pla de Mallorca

Si s'estudia el moment en el qual els habitatges de lloguer turístics van ser donats d'alta (Veure Figura 6), es poden observar tres etapes: la primera etapa regida segons la que regula els Habitatges Turístics de vacances (any 2005 fins any 2011), la segona etapa regulada segons la Llei 8/2012 (2012-2017) i la tercera etapa, que comprendria tots aquells anys posteriors a la modificació de la Llei 8/2012, la qual es va dur a terme al 2017, amb l'aprovació de la Llei 6/2017. Durant la primera etapa (2005-2011), el nombre d'habitatges donats d'alta com habitatges de lloguer turístic realment és molt baix, encara que va experimentant una petita pujada la qual es dona al 2007, amb un total de 35 habitatges de lloguer turístic. Posteriorment, les dades tornen a davallar lentament fins al 2011, any en el qual només es dona d'alta un sol habitatge. Després de l'aprovació de la Llei 8/2012 (els habitatges de lloguer turístic passen a anomenar-se Estades Turístiques en Habitatge), s'entra en la segona etapa, en la qual s'arribaran a assolir valors màxims. Aquest fet ve degut a la creació al 2008 d'Airbnb, i per tant, agafen força les plataformes P2P que revolucionen la comercialització dels habitatges turístics (Von Briel i Dolnicar, 2020). A l'any 2012 es donen d'alta un total de 53 habitatges de lloguer turístic, encara que durant els dos anys següents, aquest valor màxim de 53 habitatges que fins aleshores no s'havia assolit, no es veurà augmentat. Durant els tres anys següents (2015-2017)

s'assoleixen nous rècords en habitatges de lloguer turístic donats d'alta. Al 2015, s'assoleix la xifra de 151 habitatges turístics, al 2016 creix en 316 i al 2017 s'assoleix el punt més elevat que s'ha documentat fins al moment, amb un total de 434 habitatges de lloguer turístic donats d'alta en el Pla de Mallorca. Aquest pic ve degut a que la Llei va fer aflorar una oferta que ja existia però que es comercialitzava de forma il·legal. Després de la modificació de la Llei 8/2012 duta a terme durant el setembre de 2017, les dades d'habitatges de lloguer turístic que es donen d'alta es veuen desplomats. Entre el 2018 i 2021, s'han anat donant d'alta d'entre 16 i un màxim de 24 habitatges de lloguer turístic. Aquesta impactant baixada és degut a la Llei 6/2017, la qual fa reduir el nombre d'establiments turístics.



*Figura 6. Evolució dels habitatges de lloguer turístics donats d'alta en el període 2005-2021. Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular*

Segons la tipologia de sòl, es pot observar com pràcticament dins al 2013, la presència d'habitatges de lloguer en sòl urbà fou pràcticament nul·la, amb només un total de 6 habitatges donats d'alta fins al moment. Al 2014, comencen a créixer el nombre d'habitatges de lloguer en sòl urbà (10 habitatges de lloguer turístic al 2014) i no atura de patir el creixement fins al 2017, any amb el qual s'assoleix el màxim fins al moment, amb 161 habitatges en sòl urbà donats d'alta.

En el cas del sol rústic, els habitatges donats en alta en aquesta tipologia de sòl ha anat fluctuant, encara que des del moment de l'inici de l'estudi no s'ha documentat cap

any sense inscriure's un nou habitatge nou com a habitatge de lloguer turístic. Principalment, el creixement d'habitatges d'ús turístic ha estat majoritàriament dins sòl rústic fins al 2017 (Veure Figura 7).

Al igual que en el cas del sòl urbà, a partir de 2014 creix exponencialment, però al 2018 la baixada és espectacular: es passa de 273 habitatges en sòl rústic al 2017 a 13 habitatges al 2018, i dels 161 habitatges en sòl urbà al 2017 a 11 al 2018 en sòl rústic. A partir de l'entrada de la nova llei, el comportament ha canviat, no s'observen diferències significatives en el creixement de l'oferta segons la tipologia de sòl.

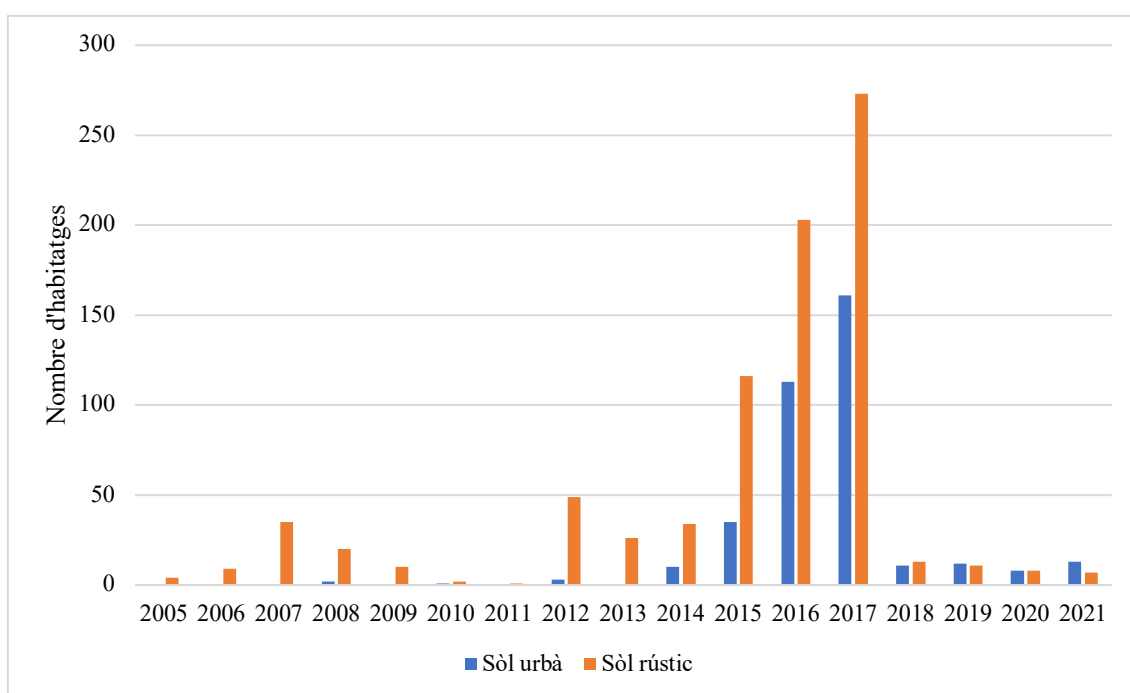
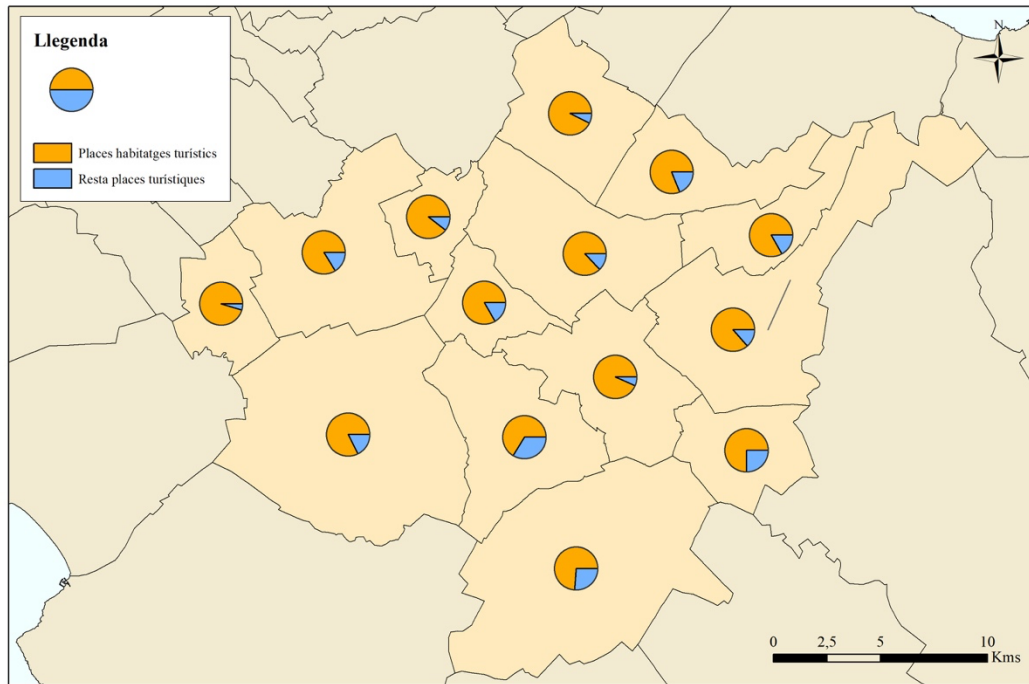


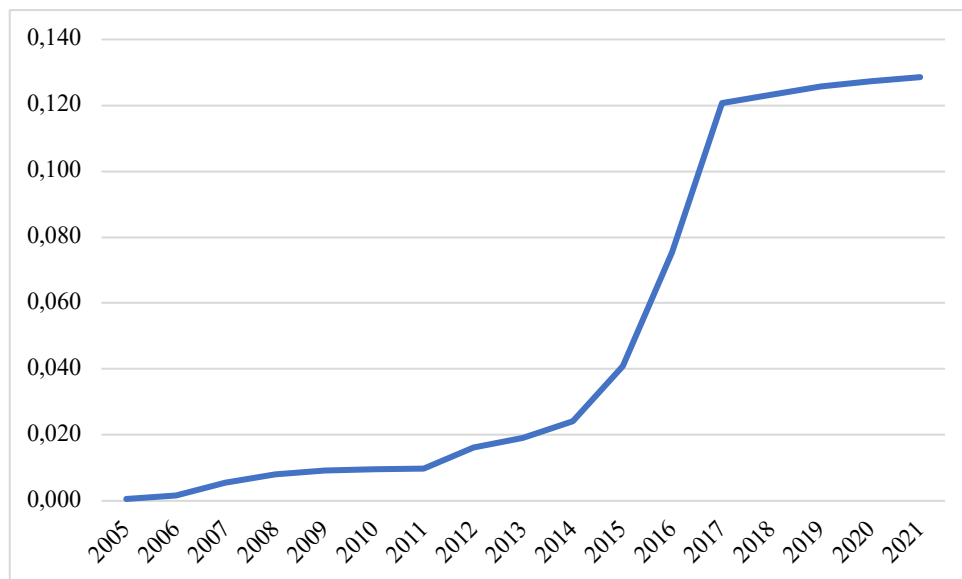
Figura 7. Evolució dels habitatges de lloguer turístic segons tipologia de sòl. Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular

Tot aquest conjunt de dades evidencien com el creixement d'habitatges de lloguer turístic ha fet que s'hagi convertit amb la principal oferta d'allotjament turístic a tots els municipis del Pla, deixant en un segon pla els allotjaments turístics tradicionals (Veure Figura 8). Es poden destacar els municipis de Santa Eugènia i Sant Joan, on les places d'habitatge d'ús turístic representen el 95,44 i 93,46% del total de l'oferta d'allotjament que disposen aquests municipis. Els municipis en els quals l'habitatge turístic de vacances té un menor pes són Montuïri (66,15%) i Porreres (73,84%).



*Figura 8. La distribució de places turístiques segons tipologia d'allotjament. Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IBESTAT i del Consell de Mallorca*

Com a resultat d'aquest creixement en l'oferta dels habitatges de lloguer turístic, s'ha incrementat la intensitat turística al Pla de Mallorca, passant d'una intensitat de 0,001 places/ha al 2005 fins a les 0,13 places/ha al 2021 (Veure Figura 9)



*Figura 9. Evolució de la intensitat mitjana en el Pla de Mallorca (2005-2021). Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell de Mallorca*

La intensitat turística és un índex que permet conèixer quantes places hi ha per la superfície de cada municipi, la qual realment podrà fer comparar les places entre els municipis. D'aquesta manera, s'ha analitzat la intensitat turística resultant del procés evolutiu explicat anteriorment.

<b>Intensitat de places de vacances per hectàrea (places/ha)</b>			
<b>Municipis</b>	<b>Places</b>	<b>Superfície municipis (ha)</b>	<b>Intensitat</b>
<b>Algaida</b>	985	8.970,23	0,11
<b>Ariany</b>	515	2.311,86	0,22
<b>Costitx</b>	349	1.535,42	0,23
<b>Lloret de Vistalegre</b>	288	1.742,63	0,17
<b>Llubí</b>	466	3.489,19	0,13
<b>Maria de la Salut</b>	523	3.049,69	0,17
<b>Montuïri</b>	424	4.109,24	0,10
<b>Petra</b>	750	6.998,16	0,11
<b>Porreres</b>	717	8.684,18	0,08
<b>Sant Joan</b>	400	3.850,34	0,10
<b>Santa Eugènia</b>	251	2.023,5	0,12
<b>Sencelles</b>	797	5.281,48	0,15
<b>Sineu</b>	882	4.769,7	0,18
<b>Vilafranca de Bonany</b>	265	2.394,3	0,11
<b>TOTAL</b>	7612	59.209,92	0,13

*Taula 4. Intensitat de places de vacances per hectàrea (places/ha). Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell Insular i IBESTAT*

D'aquesta manera, en el Pla de Mallorca hi ha 7612 places turístiques en total, les quals suposen una intensitat de 0,13 places/hectàrea (Veure Taula 3). Així doncs, els municipis per davall de la intensitat mitjana del Pla són alguns municipis com Porreres (0,08 places per hectàrea), Montuïri o Sant Joan (ambdós amb 0,10 places per hectàrea). En l'altre extrem, el municipi amb una major intensitat de places per hectàrea és Costitx, amb 0,23 places/hectàrees i en segon lloc el municipi d'Ariany amb 0,22 places per hectàrea.

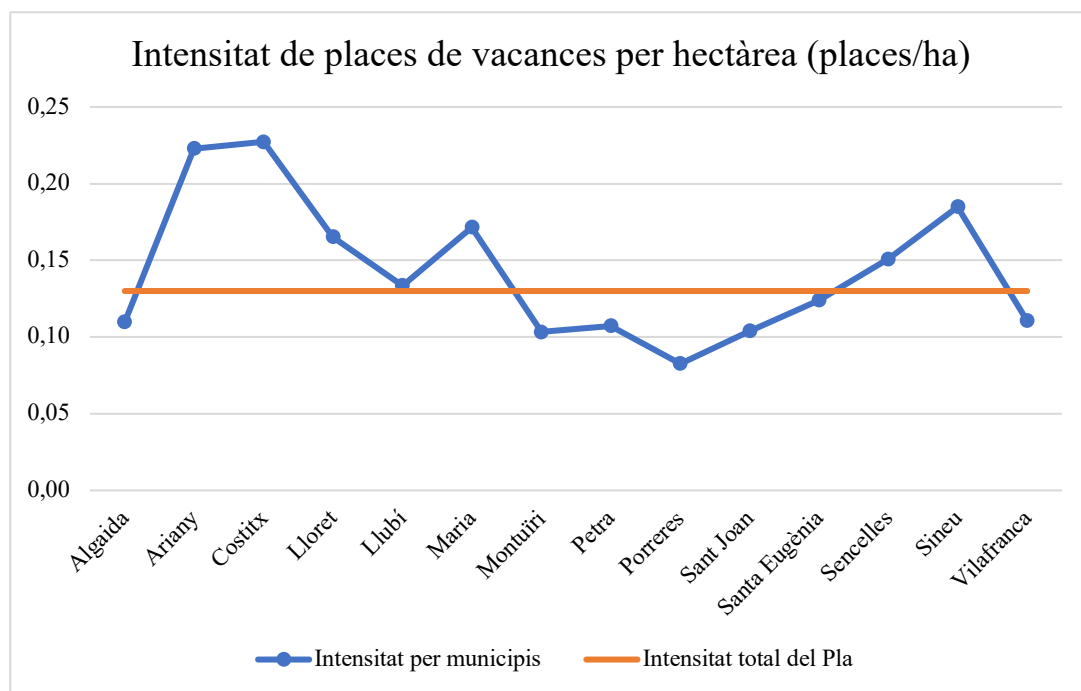


Figura 10. Intensitat de places de vacances per hectàrea (places/ha). Elaboració pròpia a partir de les dades del Consell de Mallorca

## 5. Conclusions

La pèrdua de rendibilitat del camp illenc i la necessitat del sector turístic per colonitzar nous espais de consum turístic, provocaren que l'administració impulsés noves lleis per atendre a les noves demandes turístiques. A partir de la dècada dels anys 90, l'administració pública va començar a introduir nova normativa per tal de posar en valor turístic l'espai rural, com per exemple el Decret 62/1995, el qual inclou la Llei de regulació de l'agroturisme. Aquest procés de transformació d'usos del camp mallorquí s'ha vist intensificat arrel de la irrupció del fenomen dels habitatges turístics (Mateu, 2003). En el cas del Pla de Mallorca, s'ha observat com aquest procés s'ha anat intensificant progressivament durant el període estudiat, especialment, a partir de la darrera dècada coincidint amb l'aparició de les plataformes col·laboratives com Airbnb.



El fort creixement experimentat, va fer que s'aprovés la Llei 6/2017, relativa a la comercialització d'estades turístiques a habitatges, per tal d'intentar controlar el creixement descontrolat de l'oferta. Aquesta llei, va fer aflorar una oferta d'habitatges de lloguer turístic que ja existien de manera il·legal. El resultat fou que al 2017 s'arribà a un màxim històric pel que fa al nombre d'habitatges donats d'alta al registre oficial.

La clau de l'èxit del lloguer turístic al Pla de Mallorca, ha estat el seu atractiu paisatgístic i la tranquil·litat que ofereix l'espai rural als turistes que s'allotgen en aquest tipus d'habitatges de vacances. Generalment, en tots els municipis del Pla de Mallorca hi ha una major oferta d'habitatges de lloguer turístic dins sòl rústic, i no tant dins sòl urbà. L'exemple paradigmàtic és el municipi de Lloret, en el qual hi ha una major oferta en sòl rústic (87,76%) que en sòl urbà (12,24%). Tan sols hi ha dos municipis que no segueixen aquesta tendència, com són els casos de Vilafranca de Bonany i Maria de la Salut.

Tal i com s'ha vist amb anterioritat, en el Pla de Mallorca hi ha una major oferta d'habitatges de lloguer turístic (7.612 places) en comparació amb els allotjaments turístics tradicionals (1.572 places). D'aquesta manera, en el Pla de Mallorca s'hi han identificat un total de 1.190 habitatges de lloguer turístic, els quals generen una oferta de 7.612 places, el que suposa un 1,86% respecte del total de l'oferta de Mallorca. D'aquests, 372 habitatges s'identifiquen dins zona urbana i suposen un total de 2.304 places; d'altra banda, 818 habitatges es troben dins zona rústica i generen 5.308 places. En general, els habitatges de lloguer turístic ofereixen 4, 6 i 8 places per cada habitatge, encara que cal esmentar que dins sòl rústic el nombre de places arriba a ser major que en el cas de l'urbà.

El municipi amb una major intensitat de places per hectàrea és Costitx amb una intensitat de 0,23 places/ha. D'altra banda, el municipi amb una intensitat menor de places per hectàrea és Porreres.

Totes aquestes dades evidencien que a l'hora d'estudiar el pes del turisme en el Pla de Mallorca, no només s'ha de tenir en compte l'oferta tradicional, sinó que també cal analitzar els habitatges de lloguer turístic, ja que aquests suposen un 82,89% de les places de l'oferta total del Pla de Mallorca. Per tal d'intentar minvar l'aparició de tal elevat nombre de places turístiques dins les illes Balears, el Govern de les Balears va aprovar un decret llei per aturar la creació de places turístiques (en les quals s'inclouen les places

relatives al lloguer turístic) fins al 2026 i intentar desenvolupar un turisme més sostenible de manera ambiental, social i econòmic (Caib.es)

No obstant, aquest evident èxit dels habitatges de lloguer turístic dins la comarca del Pla de Mallorca, ha generat canvis en l'explotació tradicional del territori. Tradicionalment, els allotjaments turístics estaven distribuïts de manera intensiva (Murray, Blázquez i Pons, 2008) en una mateixa part del territori, però amb l'arribada d'aquesta nova modalitat, s'ha vist distribuïda arreu del territori. El Pla de Mallorca, n'és un clar exemple d'aquest canvi, ja que la gran majoria dels habitatges de lloguer turístic són habitatges unifamiliars ubicats dins sòl rústic, per tant, és tracta d'un turisme extensiu, el que suposa un major consum del territori i un evident canvi en els usos tradicionals del sòl.

A més d'aquest consum evident de territori, els habitatges de lloguer turístic suposen també un increment d'altres recursos com el consum elèctric, l'aigua o els residus que es generen (Hernández, Morote i Saurí, 2017; Fuster i Picó, 2020). Aquesta distribució dels habitatges de lloguer turístic arreu del Pla fa que també hi hagi un augment del trànsit pels camins rurals. Malgrat l'increment de freqüències durant la temporada alta, el transport públic no acaba de satisfer la demanda que els turistes necessiten, per tant, es veuen obligats a llogar un transport privat (Fueris, 2022). També s'ha de tenir en compte que (sobretot en el cas dels habitatges en sòl rústic) hi ha alguns habitatges que no es troben connectats a la xarxa de sanejament, el que fa que s'hagin d'instal·lar altres alternatives, com és el cas de les fosses sèptiques. En el cas de que aquestes tinguin algunes fugues, pot acabar per contaminar el sòl. Degut a les pressions que genera dita activitat, aquesta s'hauria de tenir present dins les futures planificacions tant territorials com turístiques.

D'altra banda, cal esmentar que els habitatges de lloguer turístic també ajuden a la revitalització de negocis locals. El fet de que aquesta tipologia d'allotjament no ofereixi serveis complementaris tals com l'alimentació fa que els clients hagin de consumir als establiments de restauració i als comerços, el que fa revitalitzar la vida econòmica de les àrees circumdants. A més a més, cal esmentar que els habitatges de lloguer turístic fa que es necessiti més mà d'obra per tal de mantenir l'habitatge en les millors condicions possibles, tals com puguin ser jardineros, servei de neteja o serveis tècnics. Tot això pot contribuir a millorar el nivell de vida de la població local (Garzón, 2016).

Segons indica el geògraf Climent Picornell (2022), manifesta que malgrat fora vila sigui una àrea on hi ha una evident presència de nous usos del sòl, encara hi conviuen una sèrie d'activitats i no és una activitat tan residual com la gent fa veure. Encara és exagerat dir que fora vila s'ha gentrificat, tot i que si que ho ha fet en petita mesura. L'activitat agrícola encara hi és, mantingut tant per pagesos tradicionals com per pagesos a temps parcial, com activitat recreativa. Els pagesos que obtenen beneficis econòmics, ajuden a mantenir el paisatge (mal anomenats com jardineros del paisatge), encara que els beneficis que s'obtenen de l'agricultura enfront a la rendibilitat del lloguer turístic no es pot comparar.

Actualment, el valor del sòl rústic no es tant el valor agrícola que podria tenir sinó en el valor que tendria com a habitatge. D'aquesta manera, els usos turístics residencials han anat guyant pes front als usos agraris tradicionals. L'èxit dels habitatges de lloguer turístic també ve en part per la nova demanda turística que fuig dels estàndards del tot inclòs i de les vacances massificades concentrades a la costa. Malgrat la desregularització que ha existit, actualment amb la nova legislació, per primer cop s'ha aconseguit regular dita activitat. No obstant, mentre hi hagi demanda, dit mercat continuarà, fins que aquest es vegi saturat. (Climent Picornell, comunicació personal, 25 de maig de 2022)

## 6. Referències bibliogràfiques

- Barceló i Pons, B (2000) Història del turisme a Mallorca. *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*. Núm. 50. Vol. XV PP. 31 URL: <https://raco.cat/index.php/TreballsSCGeografia/article/view/10074>
- Binimelis, J. i Ginard, A., (1998): "Turismo y agricultura en Baleares. El turismo rural en Mallorca como último episodio del cambio territorial". En V.V.A.A. (1998): *IX Coloquio de Geografía Rural: Comunicaciones* Departamento de Geografía, Prehistoria y Arqueología de la Universidad del País Vasco. Grupo de Trabajo de Geografía Rural de la Asociación de Geógrafos Españoles. Bilbao, 1998 pp. 47-55
- Binimelis, J. i Ordinas, A., (2006) El turisme rural i les activitats de recreació: un solució als problemes de l'agricultura balear. A Picornell Cladera, M. (dir.) (2006): *Per una nova cultura del turisme*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2006

- Binimelis, J. i Ordinas, A., (2012) Paisatge i canvi territorial en el món rural de les Illes Balears. *Territoris*, [en línia] Vol. 8 (pp.11-28) <https://raco.cat/index.php/Territoris/article/view/259750>
- BOIB. Decret 55/2005, de 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears. *Bolletí Oficial de les Illes Balears*, Num.81 <http://boib.caib.es/pdf/2005081/mp8.pdf>
- BOIB. Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears. *Bolletí Oficial de les Illes Balears*, Num.106 <http://boib.caib.es/pdf/2012106/mp3.pdf>
- Caldentey, M.A. i Murray, I. (2021) Les illes turistificades classificació per tipologies d'allotjament turístic a escala municipal de les Illes Balears. Dins: Gómez-Pujol, L., Roig-Munar, F.X., Gelabert, B. i Martín, J.A. (eds) (2021): *De la terra a la mar i de la mar a la terra. Homenatge a Antonio Rodríguez-Perea*. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 34. Societat d'Història Natural de les Balears, Palma: 325-332. ISBN 978-84-09- 34554-0
- Consell Insular de Mallorca. *Registre d'empreses, activitats i establiments turístics* caib.es  
Recuperat a partir de: <http://www.caib.es/cathosfront/cens>
- Coll Ramis, M.A. (2016). *Análisis socio-espacial de la estacionalidad turística en Mallorca*. [Tesis Doctoral. Universitat de les Illes Balears ]. Repositori Institucional de la Universitat de les Illes Balears. <https://dspace.uib.es/xmlui/handle/11201/4444>
- Coll, M.A. i Seguí, M. (2014). El papel del clima en la estacionalidad turística y la configuración de productos turísticos emergentes. El caso de Mallorca. *Cuadernos de Turismo*, (33), 15–30. Recuperat a partir de <https://revistas.um.es/turismo/article/view/195611>
- Coll, M.À., Obrador, M. y Seguí, M (2016). La socialización del negocio turístico a través de la comercialización de estancias turísticas en viviendas. El caso del municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca). Dins: Blázquez, M., Mir-Gual, M., Murray, I. y Pons, G.X. (eds.). *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación de la AGE*. Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 23: 227-236. SHNB-UIB-AGE. ISBN 978- 84-617-5115-0

Fueris, E. (05/05/2022) La recuperació turística reactiva la oferta ilegal de alquilar vacacional  
Ultimahora.es Recuperat a partir de:  
<https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/05/05/1729913/recuperacion-turistica-reactiva-oferta-ilegal-alquiler-vacacional.html>

Fuster Uguet, M. i Picó Gutiérrez, V. (2020) La turistificació de l'interior de Mallorca: el cas de Llubí En VVAA. (2020) *III Jornades d'Estudis Locals de Llubí Ajuntament de Llubí* pp. 143-153

Garzón, A. (11-12-2016) *¿Es sostenible el alquilar vacacional?* Antoniogarzon.com Recuperat a partir de: <https://www.antoniogarzon.com/2016/12/es-sostenible-el-alquiler-vacacional/>

Govern de les Illes Balears (11/02/2022) *El Govern aprova una congelació de places turístiques per als pròxims quatre anys a les Balears* Conselleria de model econòmic, turisme i treball. Caib.es Recuperat a partir de: <https://www.caib.es/pidip2front/jsp/ca/fitxa-noticia/strongel-govern-aprova-una-congelacioacute-de-places-turistiques-per-als-prograxims-quatre-anys-a-les-balearsstrong1>

Groizard, J.L. i Nilsson, W., 2017 *Mito y realidad del alquilar vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística*. DEA Working Papers 84, Universitat de les Illes Balears, Departament d'Economia Aplicada

Hinojosa, V. (07/09/2015) *En Baleares dos de cada tres viviendas vacacionales no están registradas* Hosteltur.com Recuperat a partir de: [https://www.hosteltur.com/112727\\_baleares-dos-cada-tres-viviendas-vacacionales-no-estan-registradas.html](https://www.hosteltur.com/112727_baleares-dos-cada-tres-viviendas-vacacionales-no-estan-registradas.html)

Illes Balears. Decret 55/2005 del 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances a l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears fins a les dades més actuals. *Bolletí Oficial de les Illes Balears*, de 28 de maig de 2005, núm. 81

Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) *Allotjaments turístics per illa i municipi, tipologia i categoria i any* ibestat.caib.es Recuperat a partir de:

[https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/06f4cf63-e3a8-4d01-bf9a-32dd529b96b9/1b7fa42e-fef0-43ef-ab5f-cbb2b0e3e972/es/U208009\\_0002.px](https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/06f4cf63-e3a8-4d01-bf9a-32dd529b96b9/1b7fa42e-fef0-43ef-ab5f-cbb2b0e3e972/es/U208009_0002.px)

Institut d'Estadística de les Illes Balears (IBESTAT) *Comptes de cotització inscrites en la Seguretat Social per període, illa i municipi, activitat econòmica (secció CNAE-09) i règim* [ibestat.caib.es](http://ibestat.caib.es) Recuperat a partir de: [https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/c6d84018-046c-4e4e-b111-fb2f17416531/c1c0a173-4469-4a7f-bd37-d25f0596e7e4/ca/E58028\\_20020.px](https://ibestat.caib.es/ibestat/estadistiques/c6d84018-046c-4e4e-b111-fb2f17416531/c1c0a173-4469-4a7f-bd37-d25f0596e7e4/ca/E58028_20020.px)

Ioannides, D., i Debbage, K.G. (1997) Post-Fordism and flexibility: the travel industry polyglot. *Tourism Management*, 18, 229-241

Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio (BOE, núm. 223, de 15 de setembre de 2017)

Mateu Lladó, J. (2003). Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodológico en el municipio de Pollensa. *Estudios turísticos*, 197-218.

Morey, J. (05/05/2022) *El Consell inspecciona este año 361 alquileres turísticos ilegales de Mallorca* [Ultimahora.es](http://ultimahora.es) Recuperat a partir de: <https://www.ultimahora.es/noticias/local/2022/05/05/1729973/consell-expedienta-361-alquileres-turisticos-ilegales-mallorca-este-ano.html>

Morote, Á. F., Saurí, D., i Hernández, M. (2017). Residential tourism, swimming pools, and water demand in the Western Mediterranean. *The Professional Geographer*, 69(1), 1-11.

Müller, N.; Murray, I. i Blázquez, M. (2021) Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). *Environment and Planning A: Economy and Space*. <https://doi.org/10.1177/0308518X211033307>

Murray, I., Blázquez, M. i Pons, A (2008). La explosión turística en las Islas Baleares (1956-2000). Cambios de uso del suelo y metabolismo socioeconómico. En Garrabou, R. i Naredo, J.M. *El Paisaje en perspectiva histórica: formación y transformación del paisaje en el mundo mediterráneo* Pp 351-375. ISBN: 978-84-92521-37-1

- Murray, I., Rullan, O. i Blázquez, M., (2005). Las huellas territoriales de deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística en Baleares. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9(199), 181-204.
- Picornell, C. (1984) *El Pla de Mallorca. Una recessió prolongada*. A Palau Reial, 1, 9-14
- Picornell, Amer i Arrom, (2006) Eliminación y limitación del crecimiento de plazas de alojamiento turístico a favor del crecimiento continuado de plazas turísticas residenciales en las Illes Balears. A Antonio J. Lacosta Aragüés (coord.). *Turismo y cambio territorial: ¿eclosión, aceleración, desbordamiento?* Zaragoza: Prensas Universitarias de Zaragoza, 561-572.
- Pla de Mallorca *Quiénes somos* PladeMallorca.net Recuperat a partir de:  
<https://www.plademallorca.net/es/quienes-somos/>
- Pons Esteva, A. (2019). Illeïtat, turisme i urbanització a les Illes Balears. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 65(2), 321-343
- Ramis, C.I, Arrom, J.M i Picornell, M. (2006) Comercialització d'estades turístiques no reglades a allotjaments residencials a Mallorca. A Picornell Cladera, M. (dir.) (2006): *Per una nova cultura del turisme*. Institut d'Estudis Ecològics (INESE). Palma, 2006
- Rullan, O. (1999) Crecimiento y política territorial en las Islas Baleares (1955-2000). *Estudios geográficos*, 60, 403
- Seguí Llinàs, M. (2006) *El turisme a les illes Balears (1950-2005)* (Ed. Edicions Documenta Balear). Quaderns d'Història Contemporània de les Balears ISBN: 84-96376-76-1
- Von Briel, D. i Dolnicar, S. (2020) The evolution of Airbnb regulation. An international longitudinal investigation 2008-2020. *Annals of Tourism Research*,  
<https://doi.org/10.1016/j.annals.2020.102983>