

La socialización del negocio turístico a través de la comercialización de estancias turísticas en viviendas. El caso del municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca)

Miquel Àngel COLL, Margalida OBRADOR y Miguel SEGUÍ

Universidad de las Illes Balears, Departamento de Geografía, Palma de Mallorca
Miquel Àngel Coll Ramis, uibgeotur@gmail.com, Margalida Obrador Izara, margaob@gmail.com, Miguel Seguí Llinás, msegui@uib.es

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). *In*: 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.

Resumen. La presente investigación aborda el fenómeno de la socialización del negocio turístico a través de la comercialización de estancias turísticas en viviendas, en el caso del municipio de Lloret de Vistalegre (Mallorca). Los resultados obtenidos han permitido cuantificar la oferta de este tipo de alojamiento turístico, conocer su distribución territorial, además de radiografiar las características de las viviendas y el perfil de los propietarios.

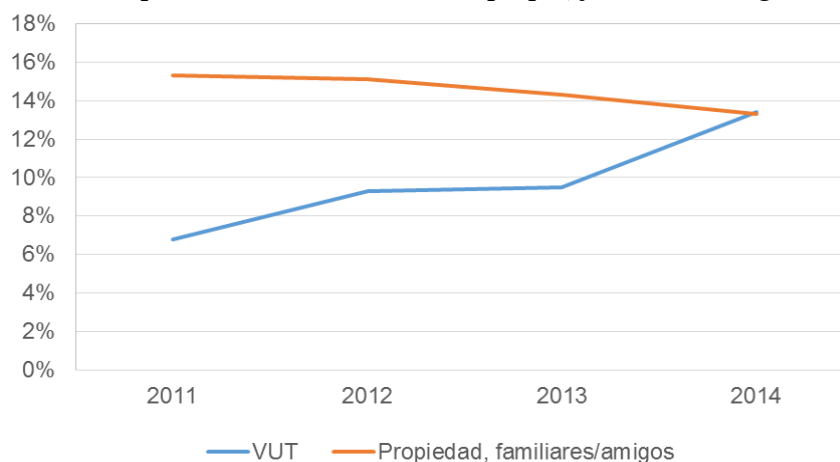
Palabras clave: Lloret de Vistalegre, viviendas de uso turístico, plataforma de comercialización, socialización, turistificación.

Introducción

Desde finales de la década de los ochenta, el espacio rural ha sido objeto de interés por parte de distintas políticas turísticas y territoriales, de carácter supramunicipal, que han contribuido a favorecer la transformación del uso agrícola hacia un uso turístico-residencial de este espacio (LUCAS, 2002; SEGUÍ, 2006; BINIMELIS y ORDINAS, 2012), llegando a su máxima expresión en la actualidad, a través de la proliferación de alquileres turísticos de viviendas unifamiliares. Según datos del Instituto de Estadística de Baleares (IBESTAT), el turismo en viviendas de uso turístico (VUT) en Mallorca, no ha cesado de aumentar durante los últimos años (gráfico 1): en el año 2012 representó el 9,3% de los turistas, el 2013 llegó al 9,5 %, y el 2014 hasta un 13,4% del total de los visitantes que

recibió Mallorca, llegando a 1.291.965 turistas, cifrándose en 10.000 viviendas la oferta legal. Sin embargo, algunos autores como BLASCO (2015: 108), apuntan que se estima que la cifra de VUT y turistas que se alojan en ellas es superior, y una parte de los turistas que son computados dentro de la categoría de turistas que fueron a alojamientos propios o casas de familiares/amigos, en realidad, se hospedaron en una VUT. No obstante, los datos muestran una tendencia hacia la normalización de este tipo de oferta, probablemente motivada por la regularización impulsada a través de Ley del Turismo de las Illes Balears (Ley 8/2012, de 19 de julio), lo cual, justificaría la disminución del porcentaje de turistas hospedados en casas propias, familiares o amigos, y por el contrario, el aumento de los turistas hospedados en VUT.

Gráfico 1. Evolución del porcentaje de turistas llegados a Mallorca que se hospedaron en una VUT o casa propia, familiares/amigos.



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

A pesar de esta regulación legal del alquiler de viviendas a turistas, la realidad de los hechos hace indicar que este fenómeno ha adquirido una dimensión mucho mayor. La oferta existente va más allá de las VUT que se han dado de alta en el registro de la administración autonómica, existiendo por lo tanto una bolsa de VUT que actúan de forma clandestina. Si bien no se trata de un fenómeno nuevo (MATEU, 2003), los últimos años se ha producido una expansión e intensificación de este tipo de alojamiento por toda la geografía de la isla, que ha supuesto la aparición de pequeños empresarios turísticos (tanto en forma de propietarios de viviendas como empresas de servicios a las VUT), que hasta este momento eran completamente ajenos al negocio turístico.

Objetivos

Este trabajo pretende analizar el caso de Lloret de Vistalegre (Mallorca), un pequeño municipio situado en el interior de la isla, que tradicionalmente se ha mantenido al margen del gran negocio turístico, pero que en la actualidad, está experimentando una turistificación de su territorio con el auge de las VUT. El objetivo es investigar diferentes aspectos de este tipo de alojamiento como la cuantía y distribución territorial de las VUT, el análisis de sus principales características (perfil de los propietarios, tipo de vivienda turística, número de habitaciones y huéspedes, precio por noche en temporada alta y baja, servicios disponibles, etc), y el debate jurídico-administrativo que suscita esta nueva modalidad de alojamiento.

Metodología

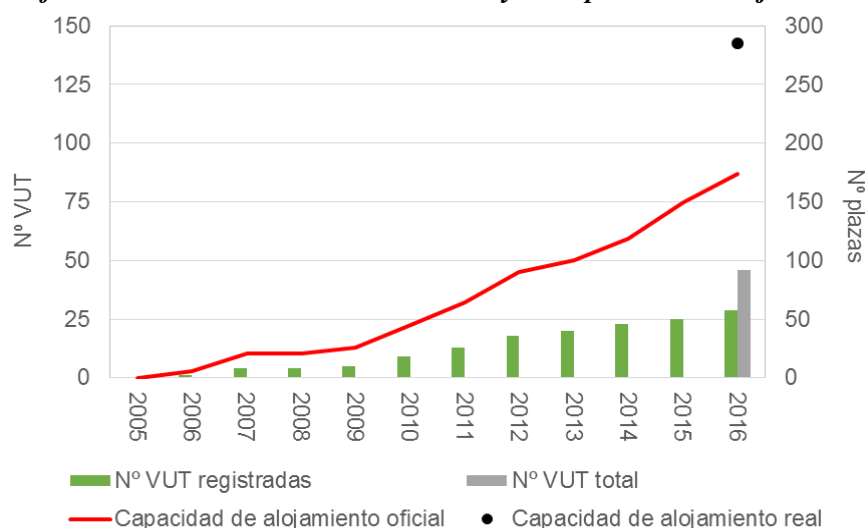
Para la cuantificación del número de VUT existentes en Lloret de Vistalegre, se han utilizado distintas fuentes de información: por un lado, los datos del registro oficial de VUT de la *Conselleria de Turisme i Esports* del *Govern de les Illes Balears*, además de la extracción de información de las plataformas comerciales AirBnB, Homeaway y Homelidays. Dado el margen de error que presentan los mapas de localización de las plataformas, se ha utilizado la fotografía aérea y se ha llevado a cabo un trabajo de campo para poder geolocalizar con exactitud las VUT. En base a los datos obtenidos, se ha elaborado una cartografía con el programa ArcGIS, que permita llevar a cabo un análisis espacial y estadístico de este tipo de alojamiento turístico en el municipio de Lloret de Vistalegre. Por otra parte, se ha investigado mediante la realización de una encuesta distintos aspectos relativos a la gestión de las viviendas y características de los propietarios. Al respecto, se ha podido obtener la respuesta de 21 propietarios que agrupan a 30 de las 46 VUT identificadas en el municipio.

Principales resultados

Actualmente en el municipio de Lloret de Vistalegre se han identificado dos tipologías de alojamiento turístico, correspondientes a 2 agroturismos y 46 VUT, que en su conjunto suponen una capacidad de alojamiento de 323 plazas turísticas, de las cuales, 38 corresponden a agroturismos y 285 a VUT. Cabe resaltar, que la cifra de VUT que se ha obtenido puede que sea mayor, debido a la diversidad de plataformas que comercializan VUT, y que no se han analizado en este trabajo.

En cifras absolutas los datos siguen siendo insignificantes, en comparación a la capacidad de alojamiento de los municipios de costa, no obstante, si se analizan de forma porcentual se puede observar como durante el período comprendido entre 2005 y 2016, el número de plazas turísticas del municipio ha aumentado un 88 %, lo que representa un aumento muy significativo para un municipio que en el año 2000 no disponía de ninguna plaza turística. Así pues, la presencia de turistas que pernoctan en el municipio es una realidad de cada vez más habitual, debido a la proliferación de VUT (gráfico 2).

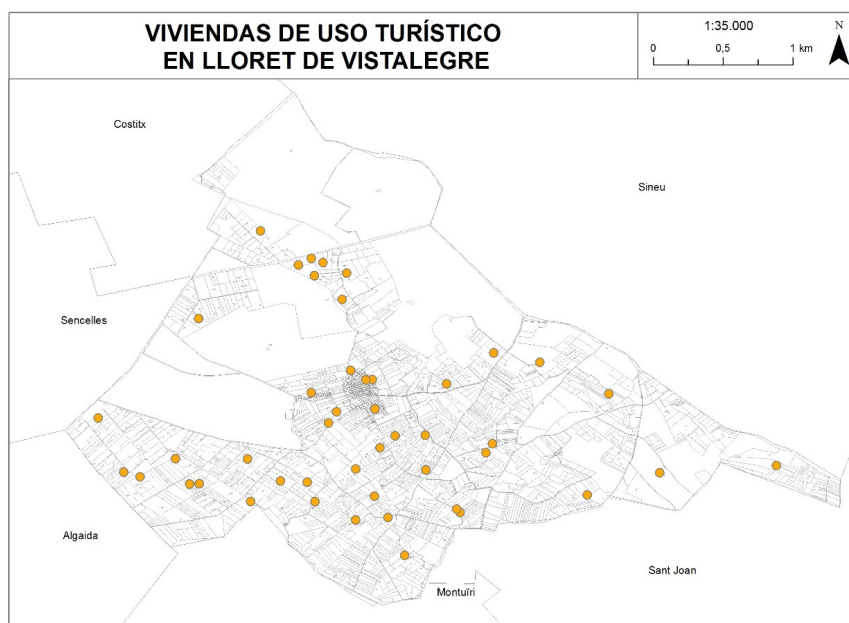
Gráfico 2. Evolución del número de VUT y su capacidad de alojamiento.



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

Aunque la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares, es una modalidad regulada desde el año 2005 en las Illes Balears, en el caso de Lloret de Vistalegre, es sobre todo a partir del año 2014 cuando realmente se dispara el crecimiento de VUT (gráfico 2). A pesar de la regulación legal del alquiler de viviendas a turistas, de las 46 VUT que se han localizado en el municipio: 18 disponen de autorización para comercializar estancias turísticas, 11 han presentado delante de la Administración la declaración responsable de inicio de actividad, y las 17 viviendas restantes, operan sin haberse dado de alta oficialmente.

Mapa 1. Localización geográfica de las VUT.



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

Tal y como puede observarse en el mapa 1, la localización de las VUT viene claramente condicionada por la estructura de la propiedad de las tierras del municipio. Su mayor presencia se da al sur del término municipal, coincidiendo con la zona donde predominan las pequeñas propiedades de tierra con casas de aperos, las cuales, son el resultado de la fragmentación de grandes propiedades como Son Bauló, Sa Casa Nova, Son Miralles, entre otras, que tuvo lugar durante el siglo XVII (RAMIS Y GINARD, 2001). En cambio, hacia el norte su presencia es más escasa debido a que las grandes propiedades no sufrieron tantas parcelaciones, y han mantenido amplias extensiones de tierra. Este es el caso de las posesiones de Son Gelabert de Baix, Son Gelabert de Dalt, Son Joan Arnau, Son Joan Jaume, Son Marron y Es Colomer, además de los terrenos comunales de Sa Comuna.

A pesar de ser uno de los municipios con menor extensión de Mallorca, con tan sólo 17,44 km², la presencia de viviendas en suelo rústico adquiere una notable importancia en Lloret de Vistalegre, ya que según datos del padrón del año 2015, 444 habitantes residían en suelo rústico, lo que representaba el 36 % de la población total del municipio.

Por lo tanto, existe una importante estructura de viviendas en suelo rústico, que son utilizadas como residencia principal, pero también como residencia secundaria. Es especialmente, en este último grupo de viviendas donde se viene produciendo el incremento de VUT en el municipio.

Tabla 1. Características de las VUT.

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

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

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

A partir del análisis de las características de las VUT (tabla 1), se ha observado un claro predominio del alquiler de casas enteras en suelo rústico (96 % de la oferta de VUT), a diferencia de lo que sucede en entornos urbanos como las grandes ciudades o zonas litorales, donde es más común la presencia de una oferta de apartamentos y habitaciones privadas, que en Lloret de Vistalegre tan sólo llega a un 4%. Mediante el trabajo de campo se ha conocido que el alquiler de habitaciones individuales está vinculada a propietarios extranjeros, en cambio, no se ha identificado a ningún propietario local que oferte una habitación de su domicilio habitual.

A pesar de que la capacidad de un establecimiento tradicional (hotel, aparthotel, hotel rural o agroturismo) son muy distintas a las de una VUT (CUSCÓ Y FONT, 2015), los datos reflejados en el gráfico 2, muestran claramente la dimensión alcanzada por el fenómeno en esta pequeña localidad rural del centro de la isla. La capacidad de acogida promedio de las VUT en Lloret de Vistalegre es de 3 habitaciones y 6 huéspedes.

El 89 % de las VUT son unifamiliares que se localizan en suelo rústico y tan sólo un 11 % las encontramos dentro del núcleo urbano del pueblo. Una de las principales características de las VUT es la disponibilidad de piscina, de hecho, el 87 % de las viviendas disponen de ella. Aquellas viviendas que no disponen de piscina se han localizado principalmente en el casco urbano.

El precio medio del alquiler en Lloret de Vistalegre, durante el año 2016, oscila en torno a los 171 euros en temporada alta (de mayo a septiembre) y los 140 euros (el resto del año). No obstante, se ha observado que algunas viviendas no cambian de precio durante todo el año, siendo la causa explicativa el hecho de que los propietarios tienen un menor interés por alquilar fuera de la temporada alta, o bien porque no tienen necesidad económica y/o prefieren disfrutar de su propiedad durante unos meses al año. De hecho, el 94% de los propietarios alquilan de forma voluntaria su propiedad para obtener unos ingresos complementarios a las rentas de su trabajo habitual, y tan sólo un 6 % lo hacen por necesidad.

Referente a la gestión de la comercialización de las VUT, un 61 % lo hace a través de una agencia inmobiliaria o un agente inmobiliario. Los motivos de esta delegación de funciones se deben al desconocimiento de idiomas y/o falta de tiempo para recibir y atender a los clientes que tienen los propietarios de las viviendas. Por otra parte, un 39 % de las viviendas son gestionadas de forma directa por los propietarios, de los cuales, un 30 % son locales y un 9 % son extranjeros.

Imagen 1. VUT ubicada en Lloret de Vistalegre.



Fuente: <https://www.airbnb.es/rooms/7672260?s=EtAieTf4> (extraído el día 19-07-16).

Conclusiones

Se ha podido constatar un fuerte crecimiento de las VUT a partir del año 2014, especialmente, en la mitad sur del término municipal, coincidiendo con la presencia de una estructura de la propiedad de pequeñas dimensiones. Se trata de antiguas casas de aperos, que han sido reformadas y transformadas en VUT, de tal forma, que los usos turísticos de cada vez van adquiriendo mayor protagonismo dentro de un espacio tradicionalmente agrario.

No obstante, este proceso no ha afectado por igual al conjunto de la población local, sino que la socialización del negocio turístico, en el caso concreto de Lloret de Vistalegre, ha beneficiado principalmente a una clase media y alta, que disponen de una pequeña propiedad en herencia situada en suelo rústico, y que tienen una capacidad económica para acometer reformas en sus propiedades y ofertarlas como VUT, obteniendo unos beneficios complementarios para sus rentas familiares. De hecho, esta ausencia de necesidad económica se ve reflejada en el escaso interés que tienen por alquilar su vivienda durante todo el año, ya que prefieren disponer de ella durante un tiempo. Por otra parte, esta circunstancia reafirma que la mayoría de propietarios de las VUT mantienen un arraigo hacia sus propiedades, por su valor familiar y sentimental.

Por último, cabe mencionar que a pesar de que se supone que la presencia de turistas que se alojan en VUT del municipio, ha provocado la aparición de nuevas oportunidades de negocio (agentes/intermediarios de alquileres turísticos) y la reactivación de las empresas locales dedicadas a la alimentación, restauración, mantenimiento y jardinería, construcción, etc, no se dispone de una medición real de este impacto económico, que sería interesante conocer con detalle de cara al futuro. De igual forma, que su presencia en el medio rural genera nuevos consumos o aumenta los ya existentes (agua, residuos, energía, entre otros), que también sería interesante abordar para poder hacer una valoración global del impacto que están generando las VUT en el municipio.

Bibliografía

- AIRBNB (2016). *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: https://www.airbnb.es/s/Lloret-de-Vistalegre--Espa%C3%B1a?guests=1&adults=1&search_by_map=true&sw_lng=2.9610162328613114&sw_lat=39.62524842216331&ne_lng=2.9827313970458817&ne_lat=39.640356335324505&zoom=15&ss_id=j9ij51jj&ss_preload=true&source=bb&s_tag=t79XWU3U (consultado: 01-02-2016).
- BINIMELIS, J. Y ORDINAS, A. (2012): “Paisatge i canvi territorial en el món rural de les Illes Balears”, *Territoris*, 8(1), 11-28.
- BLASCO, A. (2015): “Lloguer d’habitatges a turistes”, en Fundació GADESO (ed.). *Anuari del turisme de les Illes Balears 2015*. Palma: Govern de les Illes Balears, Universitat de les Illes Balears, Caixa Colònia.
- CONSELLERIA DE TURISME I ESPORTS (2016): *Registro oficial de viviendas de uso turístico*. Govern de les Illes Balears.
- CUSCÓ, E., Y FONT, J. (2015): “Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las ‘viviendas de uso turístico’ en Cataluña”, *Biblio 3w: revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. En línea: Barcelona: Universidad de Barcelona, 5 de octubre de 2015, vol. XX, nº 1.134 (ISSN, 1138-9796). <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1134.pdf>
- HOMEAWAY (2016): *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: <https://www.homeaway.es/search/espana/lloret-de-vistalegre/region:2334/keywords:Lloret+de+Vistalegre%2C+Lloret+de+Vistalegre%2C+Islas+Baleares%2C+Espa%C3%B1a> (consultado: 01-02-2016).
- HOMELIDAYS (2016): *Viviendas vacacionales en Lloret de Vistalegre*. En línea: <https://www.homelidays.es/alquiler-vacacional/espana/lloret-de-vistalegre/r2334> (consultado: 01-02-2016).
- INSTITUT D’ESTADÍSTICA DE LES ILLES BALEARS (2016): *Número de turistas por tipo de alojamiento (Mallorca)*. En línea: <http://www.ibestat.cat/ibestat/estadistiques/922f4f96-0580-4c25-9ba6->

[bf8788247112/6dbadf3d-8d2b-4feb-970a-9e7820ba06db/es/I208004_5002.px](https://doi.org/10.1080/00141801.2016.1191112) (consultado: 20 de junio de 2016)

- LUCAS, A. M. (2002): *Les activitats agràries, pesqueres i forestals a les Illes Balears*. Monografies de la Conselleria d'Agricultura i Pesca. Govern de les Illes Balears. Palma.
- MATEU, J. (2003): "Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodològic en el municipi de Pollensa". *Estudios turísticos*, (155), 197-218.
- RAMIS, A. Y GINARD, A. (2001): "Lloret de Vistalegre", en Tur, M. (coord.). *Guia dels pobles de Mallorca*. Hora Nova S.A.
- SEGUÍ, M. (2006). *El turisme a les Illes Balears (1950-2005)*. Edicions Documenta Balear. Palma de Mallorca.