



# Mito y realidad del alquiler vacacional en las Islas Baleares. Análisis y recomendaciones de política turística

Mayo 2017



**Universitat**  
de les Illes Balears

**#SOM**  
**UIB**

José Luis Groizard y William Nilsson  
Departamento de Economía Aplicada

# Resumen

- Las consecuencias negativas del alquiler vacacional (y de Airbnb en particular) han sido exageradas
- Legislar basándose en un diagnóstico incorrecto puede tener consecuencias muy negativas para la sociedad balear
- Prohibir o restringir duramente el alquiler vacacional supone desaprovechar una oportunidad para luchar contra los grandes males de la economía balear: baja productividad, alta estacionalidad y extrema dependencia del turismo de sol y playa
- Ordenar el sector debería consistir en regular los distintos modos de negocio con neutralidad, sin favorecer al negocio tradicional, corregir las externalidades negativas y exigir por igual el pago de impuestos
- Hay alternativas: la restricción del alquiler vacacional o su prohibición es la peor de las soluciones.

*¿Por qué hemos visto un importante crecimiento en el sector de alquiler vacacional durante la última década?*

- Un turista hace diez años tenía muchas dificultades de encontrar un apartamento de alquiler vacacional: No podía comprobar la calidad antes de la llegada y elegir un apartamento en lugar de un hotel conllevaba un riesgo importante.
- El gran logro de **Airbnb**, como plataforma líder en el alquiler vacacional entre particulares, ha consistido en superar esta ineficiencia gracias a una tecnología creando y organizando un mercado, poniendo en contacto anónimamente a las partes (*peer to peer*).
- Su gran éxito consiste pues ***en reducir considerablemente los elevados costes de transacción asociados a los problemas de falta de información.***
- La nueva tecnología abre la posibilidad de alquilar un apartamento en cualquier ciudad del mundo ***disponiendo de una gran información sobre su nivel de calidad y la reputación del anfitrión que lo gestiona,*** haciendo innecesarias buena parte de las tradicionales regulaciones del sector turístico que protegen al consumidor.

# *¿Qué tamaño tiene Airbnb en las Islas Baleares?*

- En el marco de un convenio entre UIB y Agència de Turisme de les Illes Balears (ATB) realizamos (Prof. William Nilsson, Prof. Paolo Figini y doctoranda Verónica Leoni) un estudio económico sobre la vivienda vacacional en las islas Baleares.
- Estudiamos Airbnb en específico, y utilizamos datos de AirDNA – la calidad de los datos es muy superior a la de los datos que se pueden obtener públicamente a través de InsideAirbnb.

# *¿Qué tamaño tiene Airbnb en las Islas Baleares?*

- Citamos algunas conclusiones:
- ***“No se puede utilizar el número de apartamentos para medir la saturación turística. Hay apartamentos inactivos, hay tiempo bloqueado y la tasa de ocupación es bastante baja. Todas estas razones harían tal medida muy engañosa.”***
- ***“En Agosto de 2016, el sector hotelero fue mucho más relevante en comparación con los apartamentos Airbnb para la saturación en términos de turistas per cápita. La oferta a través de Airbnb reduce la concentración geográfica de alojamientos en las Islas Baleares.”***
- ***“Alquiler turístico de apartamentos a través de Airbnb incluye riesgos importantes. El rendimiento es muy difícil de predecir, incluso con el conocimiento sobre el rendimiento anterior.”***

# *Mitos frente a realidad*

- Hemos visto una fuerte expansión del sector de alquiler vacacional y como consecuencia también se han creado ***mitos mediáticos o populares*** sobre, principalmente, los efectos negativos.
- ***La imagen*** que se ha creado del sector es que ha ido de una economía colaborativa a ***industria o negocio***, que es responsable ***de reducir la oferta de vivienda en alquiler, encarecer el precio de vivienda y, como consecuencia, de expulsar a los residentes de los centros urbanos.***
- Basado en estos mitos se habla del alquiler vacacional ***como un problema*** que hay que tratar y basado en los mitos se han creado propuestas políticas.
- Antes que aceptar mitos como realidad se debe analizar la situación.

# ¿Qué capacidad y utilización de alojamiento ofrecía Airbnb en Agosto 2016?

Panorama general de las Islas Baleares en agosto de 2016

---

	Listados	Listados activos	Capacidad total	Capacidad utilizada	Ocupación (%)
Mallorca	19141	15170	12136	5841	48.13
Ibiza	10008	5649	4677	2341	50.05
Menorca	2075	456	313	97	31.09
Formentera	649	427	333	154	46.32

---

Nota: La capacidad total se refiere a casas, apartamentos, habitaciones u otros alojamientos ofertadas en Airbnb. La tabla está incluida en el informe entregado a ATB (*Report on the Airbnb rental market for the Balearic Islands*).

## *¿Qué proporción de la oferta tiene realmente una reserva un día típico del mes?*

Ocupación (%) en Mayo 2016 a Septiembre 2016 por isla.

---

	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Mallorca	11.82	23.18	37.94	48.13	38.86
Ibiza	17.48	28.07	41.88	50.05	33.56
Menorca	4.94	14.12	23.95	31.09	33.47
Formentera	13.57	38.73	43.77	46.32	32.98

---

Nota: La tabla está incluida en el informe entregado a ATB (*Report on the Airbnb rental market for the Balearic Islands*).



## *¿Qué capacidad y utilización de alojamiento ofrecía Airbnb en Agosto 2016?*

- La vivienda media en Mallorca ofrece 5,4 plazas (3,8 en Palma) y Airbnb podría estar ofreciendo unas sesenta y tres mil plazas en viviendas de alquiler en Mallorca (de ellas unas diez mil en Palma).
- Si suponemos que las viviendas se alquilan por su máxima capacidad, entonces las plazas alquiladas en el mes de agosto en Mallorca serían unas 29 mil (unas 6 mil en Palma).
- Comparativamente, un crucero turístico como “Allure of the Seas” dispone de unas 7.500 plazas, y el puerto de Palma llegó a acoger en un único día de la temporada 2016 hasta ocho cruceros de este tipo. En máxima capacidad el desembarco de turistas podría suponer una afluencia de unas 60.000 personas en Mallorca.

# El volumen de turistas que aporta Airbnb

---

---

## Volumen máximo de turistas en alojamientos de Airbnb en un día medio del mes

	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
Mallorca	5.964	13.040	22.113	29.067	24.398
Ibiza	4.261	6.626	9.659	11.378	8,030
Menorca	67	242	356	424	587
Formentera	17	580	650	715	500
Total	10.309	20.488	32.779	41.583	33.515

---

---

Fuente: elaboración propia con base en los datos de Airdna.

## *¿Qué capacidad y utilización de alojamiento ofrecía Airbnb en Agosto 2016?*

- Si sumamos la demanda real en un día cualquiera de agosto en todas las Islas Baleares canalizada a través de Airbnb llegamos a sumar un total de 41.583 turistas, lo que supone apenas un 2,1 por cien de los 2 millones de personas que se alojaban en Baleares el día de máxima afluencia de visitantes.
- El IBESTAT ha señalado el 9 de agosto de 2016 como el día del año de mayor afluencia turística, con unos 2 millones de personas, entre residentes y turistas, alojadas simultáneamente en el conjunto de las Islas Baleares.

## ¿Quién contribuye más a la supuesta saturación turística?

Descripción general de la capacidad de hoteles y Airbnb, las tasas de ocupación, los turistas aproximados, turistas per cápita, y las relaciones de plazas y turistas para comparar los sectores. La tabla está incluida en el informe entregado a ATB (*Report on the Airbnb rental market for the Balearic Islands*).

Municipio	Hoteles				Airbnb				Ratio	
	Plazas	Ocup.	Turistas	Turistas pc	Cap. max.	Ocup.	Turistas	Turistas pc	plazas	turistas
Calviá	59834	90.41	54095.9	1.075	3111.3	51.65	1607.1	0.032	19.23	33.66
Palma de Mallorca	43633	92.71	40452.2	0.101	10234.5	60.03	6143.6	0.015	4.26	6.58
Alcudia	26368	96.32	25397.7	1.285	5213.3	44.13	2300.7	0.116	5.06	11.04
Sant Llorenç des Cardassar	25284	95.87	24239.8	2.976	482.0	42.08	202.8	0.025	52.46	119.51
Ciutadella	22566	91.11	20559.9	0.707	487.6	33.54	163.6	0.006	46.28	125.70
Santa Eulalia del Rio	21708	90.70	19689.2	0.550	4043.3	47.21	1908.8	0.053	5.37	10.31
Sant Josep de sa Talaia	21134	95.11	20100.5	0.783	5438.1	48.17	2619.7	0.102	3.89	7.67
Capdepera	18308	96.51	17669.1	1.547	1504.1	45.64	686.5	0.060	12.17	25.74
Santany	17017	91.19	15517.8	1.371	2724.7	43.82	1193.8	0.105	6.25	13.00
Muro	16758	98.83	16561.9	2.463	457.7	42.63	195.1	0.029	36.61	84.89
Sant Antoni de Portmany	15979	90.57	14472.2	0.612	1534.9	45.63	700.4	0.030	10.41	20.66
Eivissa	14025	92.43	12963.3	0.259	3994.1	55.63	2222.0	0.044	3.51	5.83

## *¿Quién contribuye más a la supuesta saturación turística?*

- El estudio nos muestra que ***por cada plaza ofertada en Airbnb se ofertan 5,2 plazas hoteleras de media en Baleares.***
- La variabilidad geográfica de este indicador es enorme entre islas y dentro de cada isla.
- En ***el 52 por ciento de los municipios de las islas Baleares la ratio inferior a 1***, es decir, hay más plazas de Airbnb comparadas con las del sector hotelero. Esto ocurre para municipios con pocas plazas en el sector hotelero.
- Cuando se compara el número de turistas alojados en hoteles frente a los alojados en viviendas alquiladas en Airbnb las diferencias son mayores al tener los hoteles una mayor ocupación media que las viviendas de alquiler vacacional.

## *¿Quién contribuye más a la supuesta saturación turística?*

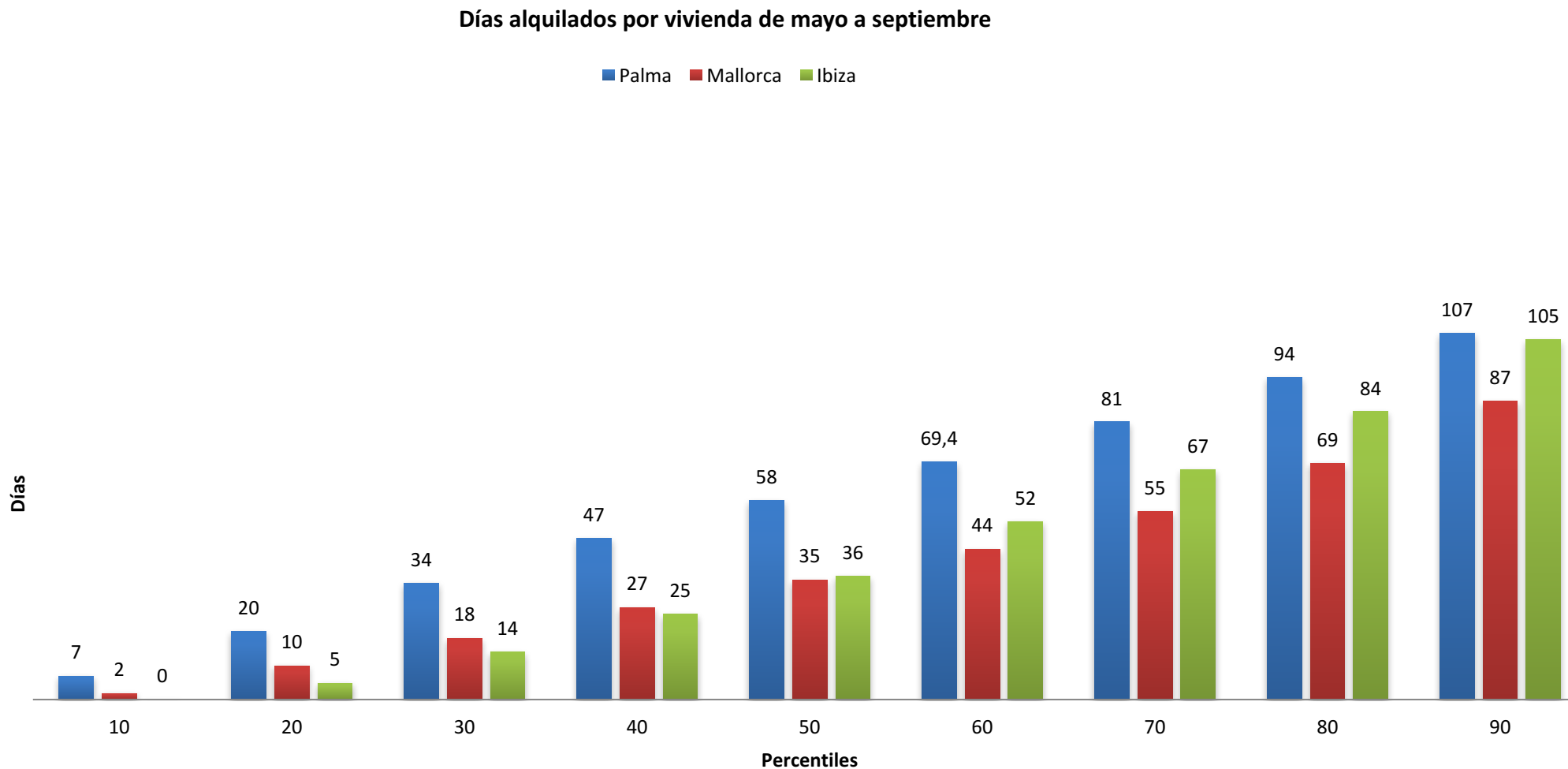
- La **contribución potencial de Airbnb**, y, por extensión, del alquiler vacacional, **a la saturación turística parece más bien limitada** en términos agregados.
- Si se tiene en cuenta la demanda real de ambos tipos de establecimiento se puede deducir sin ambigüedad que el sector hotelero estaría contribuyendo desproporcionadamente más a la potencial saturación turística que los alojamientos vacacionales anunciados en Airbnb.

*¿Cuáles son los ingresos que se obtienen en Baleares con el alquiler turístico a través de Airbnb?*

- En el mes de agosto de 2016 se generaron ingresos totales de **60 millones de euros**, siendo Mallorca la isla más beneficiada con 32,6 millones.
- Palma generó menos de cinco millones de euros.

# ¿Cuáles son los rendimientos en Baleares con el alquiler turístico a través de Airbnb?

Gráfico 1. Distribución de los días alquilados por vivienda en Airbnb





## *¿Cuáles son los rendimientos en Baleares con el alquiler turístico a través de Airbnb?*

**Tabla 3: Ingresos totales del alquiler vacacional Airbnb**

	<b>Ingresos totales (de mayo a septiembre de 2016)</b>		<b>Ingresos mensuales anualizados</b>	
	Mediana	Percentil 90	Mediana	Percentil 90
Mallorca	4.744	13.980	395	1.165
Ibiza	10.212	36.049	851	3.004
Menorca	2.149	8.332	179	694
Formentera	7.816	21.276	651	1.773
Palma	6.457	10.677	538	890

Nota: Ingreso por vivienda alquilada en Airbnb en la temporada mayo-septiembre de 2016.

*¿Cuáles son los rendimientos en Baleares con el alquiler turístico a través de Airbnb?*

- Cuando se separa el ingreso mediano en algunos **barrios** mencionados en la prensa como zonas **particularmente atractivas** para el alquiler vacacional, como **Santa Catalina, el Molinar, Sant Nicolau y el Terreno**, éste alcanza los **6.600 euros**.

*¿Cuáles son los rendimientos en Baleares con el alquiler turístico a través de Airbnb?*

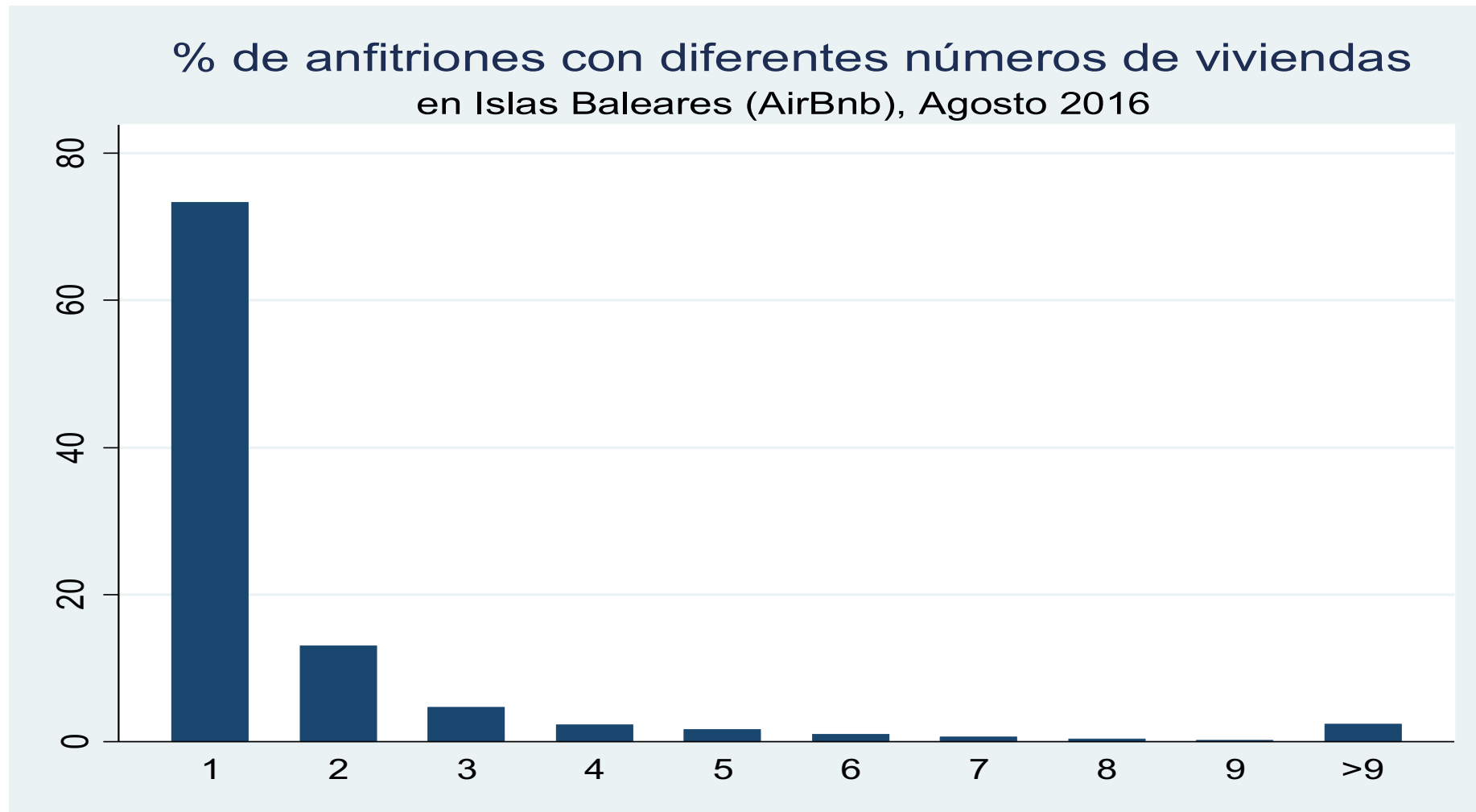
- La mayoría de viviendas sólo se alquilan durante ciertos períodos del año y, por tanto, ***no rivalizan con las viviendas del mercado de alquiler a largo plazo.***
- Si la inmensa mayoría de las viviendas que se ofrecen ***son viviendas que comparten sus propietarios con los turistas,*** difícilmente podrán ser consideradas para el alquiler a largo plazo y su ***impacto sobre la oferta de vivienda sería muy pequeño.***

*¿Debemos considerar los anfitriones como participantes en una economía colaborativa o inversores en un negocio profesional?*

- En algunos análisis se usan datos que generan **confusión** en el que se afirma que el 66 por ciento de empresas y propietarios comercializan más de dos viviendas de alquiler, mientras que el 32 por ciento lo hace con más de 10.
- Dichos datos extraídos del portal **InsideAirbnb** han sido manipulados para generar una falsa conclusión. (El Ayuntamiento de Palma malinterpreta los datos, ya que el 66 por ciento se refiere al porcentaje que tiene más de una y no más de dos viviendas, y además lo es sobre el total de viviendas y no de propietarios.)
- Cuando se contabiliza el número de propietarios que anuncia una o más viviendas en Baleares los resultados son muy diferentes, tal y como muestra el Gráfico 2: el **73,3 por ciento de los anfitriones sólo alquila una propiedad y el 13 por ciento ofrece dos propiedades.**

*¿Debemos considerar a los anfitriones como participantes en una economía colaborativa o inversores en un negocio profesional?*

**Gráfico 2. Distribución de las viviendas ofertadas por número de anfitriones en Airbnb**



# Evaluando los mitos

En este informe sobre Airbnb en las *Islas Baleares* se documenta que

- *el alquiler vacacional tiene un impacto muy limitado sobre la supuesta saturación turística, la oferta de vivienda en alquiler de larga temporada y los precios de venta y alquiler de la vivienda.*
- *el alquiler vacacional está contribuyendo a aportar recursos a familias, que mayoritariamente no viven profesionalmente del turismo y a municipios con baja intensidad turística.*

# ¿Por qué necesitamos la política turística?

- La necesidad de ordenación se justifica por fallos del mercado, para imponer mínimos (de calidad, seguridad o higiene) o máximos (cantidad) de la oferta hotelera y residencial
  - Ello hace que el sector de alojamiento esté sometido a mucha regulación
- ¿Cómo evitar la saturación turística? Dos instrumentos
  1. Restricciones de oferta agregada: fijación de un techo de plazas hoteleras (años 90s) y creación de un mercado de plazas
  2. ¿Impuestos indirectos (i.e. Pernoctaciones turísticas)?
    - Los impuestos indirectos pueden disuadir la adquisición de un servicio al ver éste incrementado su precio (efecto potencial)
    - O pueden ser meramente recaudatorios (efecto actual efectivo)

# Efectos de la limitación de oferta

- Aumentan los precios hoteleros (i.e. efecto de la menor competencia)
  - La regulación crea rentas que favorecen a los negocios ya establecidos (hoteleros)
  - La falta de transparencia en la gestión de las plazas favorece la presión de los *lobbies* en la política y la corrupción
- Barrera a la competencia (i.e. obstáculo a la entrada de nuevas empresas potencialmente más competitivas)
  - La regulación reduce los incentivos a innovar y a mejorar la calidad y la productividad de las empresas



# Alternativa: los impuestos indirectos sobre *cualquier* pernoctación

- Aumentan los precios hoteleros al igual que las restricciones cuantitativas (i.e. aumenta el precio de coste de las pernoctaciones que se trasladan a los precios)
  - Los impuestos crean rentas para la sociedad (y no para los hoteleros)
- Son neutrales y no favorecen a unos productores (i.e. empresas, modos de negocios, etc.) frente a otros
  - Permiten que sea la demanda y no el regulador quien dirija los incentivos a la producción
- Son modulables para luchar contra la saturación en ciertos períodos del año
- Son flexibles y pueden ajustarse de un año para otro según el objetivo de demanda a alcanzar

# Proyecto de Ley de turismo

- Restringe la oferta agregada dualmente:
  - Techo de plazas hoteleras (actual)
  - Techo de plazas de alquiler turístico (restrictivo)
    - Aumentará los precios y las rentas del sector privado
    - Reducirá la calidad, la eficiencia y la productividad
    - Afecta a la libertad de prestación de servicios, aumenta precios y genera rentas privadas
- Obligatoriedad del registro y obtención de licencia para operar en el mercado de alquiler
  - La licencia garantiza el cumplimiento de *condiciones*
  - Su concesión se supedita a la adquisición previa de un plaza (generalización del complejo sistema de control de la oferta hotelera preexistente)
    - Posibilita la fijación de condiciones extremas (prohibiciones de facto)
    - Expulsa del mercado de alquiler a los no profesionales (i.e. familias) y favorece a los inversores

# Proyecto de Ley de turismo

- Zonificación: prohibición del alquiler vacacional en ciertas zonas según criterios (infraestructuras, densidad de población, etc.)
  - Segmentación *arbitraria* del mercado
    - Generación de rentas locales a los negocios ya establecidos (i.e. hoteles)
    - Barrera a la competencia que favorece a unos negocios y no a otros
  - Exige una planificación zonal a Consells y Ayuntamiento de Palma *ex-ante* sin disponer de información sobre la distribución espacial de la oferta que satisfaga los nuevos requisitos que exige la nueva Ley
  - Ello es especialmente grave para el Ayuntamiento de Palma que verá cómo toda la oferta de apartamentos urbanos anunciada en portales como Airbnb pasará a ser oferta ilegal y desaparecerá (u ocultará) hasta que se apruebe la zonificación y la concesión de licencias bajo los nuevos requisitos establecidos por la nueva Ley
  - El ayuntamiento de Palma y los Consells deberán zonificar sometidos a una enorme incertidumbre

# Proyecto de Ley de turismo

- Otras barreras de entrada excluyentes:
  - Prohibición de comercializar habitaciones o partes de una vivienda
    - Es una vulneración de la libertad de mercado
    - Y un perjuicio a grupos sociales de ingreso medio/bajo
  - Autorización de la comunidad de propietarios en viviendas plurifamiliares
    - Interfiere en la Ley de Propiedad Horizontal (competencia exclusiva del estado)
    - No obstante, deben establecerse mecanismos para que las comunidades de propietarios tengan libertad para regular el cumplimiento efectivo de las normas de convivencia

# Proyecto de Ley de turismo

- Otras barreras de entrada excluyentes:
  - Exigencia de contadores individuales de agua
    - Este requisito excluye efectivamente a la mayoría de viviendas plurifamiliares
    - Si su objetivo es reducir el perjuicio que ocasiona el turista al resto de la comunidad de propietarios debería darse libertad a éstos para gestionar este problema
    - No obstante, para ello debería aportarse evidencia de que el consumo de un turista es sistemáticamente mayor que el de un residente en el mismo tipo de vivienda
    - La comunidad de propietarios podría retrasar la adopción de esta medida perjudicando así a propietarios dispuestos a introducir un contador

# Proyecto de Ley de turismo

- Otras barreras de entrada excluyentes:
  - Prohibición de comercializar viviendas de una antigüedad menor de 5 años
    - Pretende evitar que se desvíe vivienda residencial a vivienda turística
    - Aunque este fenómeno puede darse en zonas puntuales de Palma, no está claro que la rentabilidad de este tipo de inversiones sea tan elevada, dado el estudio de la demanda realizado

# Proyecto de Ley de turismo

- Otras barreras de entrada excluyentes:
  - Prohibición de otorgar nuevas licencias en suelo rústico protegido
    - Pretende proteger las zonas de mayor valor paisajístico (i.e. Serra de Tramontana)
    - En realidad perjudican a los propietarios de estas viviendas que se orientan al mercado de alto poder adquisitivo que más valora la calidad y el paisaje
    - Desincentiva la preservación *privada* del paisaje