

Análisis espacio-temporal del proceso de regularización de las estancias turísticas en viviendas: Mallorca (2016-2022)

Spatiotemporal analysis of tourist dwellings
regularization process: Mallorca (2016-2022)

Antoni Pons Esteva 

Antoni.pons@uib.cat

Departamento de Geografía

Universitat de les Illes Balears (España)

Resumen

El fenómeno de las viviendas turísticas ha adquirido un gran protagonismo a nivel mundial en los últimos años, con un incremento notable de las plazas de alojamiento. Ante los impactos de la nueva modalidad, las administraciones han tenido que desarrollar diferentes regulaciones para hacer frente a la creciente oferta. La mayoría de los estudios realizados hasta el momento, sobre el análisis de las propuestas de regulación, tienen un marcado enfoque jurídico. El presente trabajo, sin embargo, se marca como objetivo principal estudiar el alcance que han tenido las políticas autonómicas e insulares en el proceso de regularización de la oferta de viviendas de uso turístico de la isla de Mallorca, entre los años 2016 y 2022, con un enfoque territorial. Para ello, se analizan los principales instrumentos de ordenación aprobados durante ese periodo, se evalúan diferentes fuentes de información con el objeto de cuantificar la evolución, distribución y regularización del parque destinado al alquiler turístico, y se estima la proporción de viviendas turísticas regladas. Los resultados permiten confirmar que se ha producido una importante

regularización del parque de viviendas turísticas de la isla, así como una desaceleración en el crecimiento de la oferta total.

Palabras clave: viviendas turísticas; ordenación del territorio; análisis espacial; alquiler turístico.

Abstract

The issue of tourist housing has gained great prominence worldwide in recent years, with a notable increase in accommodation places. Given the impacts of the new modality, administrations have had to develop different regulations to deal with the growing supply. Most of the studies carried out to date, on the analysis of regulatory proposals, have a legal focus. The main objective of this work, however, is to study the scope that regional and island policies have had in the process of regularizing tourist housing on the island of Mallorca, between 2016 and 2022, with a territorial approach. To this end, the main planning instruments approved during that period are analyzed, different sources of information are evaluated in order to quantify the evolution, distribution and regularization of tourist rentals, and the proportion of regulated tourist homes is estimated. The results allow us to confirm that there has been an important regularization of the tourist housing stock on the island, as well as a slowdown in the overall growth of supply.

Key words: tourist dwelling; land planning; spatial analysis; tourist rental.

1 Introducción

El fenómeno conocido como viviendas de uso turístico, viviendas turísticas, alquiler turístico o turismo colaborativo (Arana, 2018; Guillén, 2015; Sánchez et al., 2019) ha adquirido un gran protagonismo a nivel mundial en los últimos años, con un incremento notable de las plazas de alojamiento. Se trata de viviendas de uso inicialmente residencial que se comercializan a través de plataformas digitales con carácter turístico como Airbnb. Lo cierto es que este tipo de alojamiento turístico existe desde hace décadas, pero con la aparición de las nuevas tecnologías de la información y la universalización del uso de plataformas digitales se han alcanzado niveles hasta ahora inimaginables (Cuscó & Font, 2015).

Ante los impactos sociales, económicos y ambientales de la nueva modalidad de alojamiento, numerosas ciudades y estados de todo el mundo han tenido que desarrollar diferentes enfoques reglamentarios para hacer frente a la creciente oferta (Hajibaba & Dolnicar, 2018; Chamusca et al., 2019). Nieuwland y Melik (2018) identificaron 4 tipos de restricciones: cuantitativas que incluyen limitaciones del volumen de alojamientos, visitantes o días permitidos para alquilar;

locacionales, sólo permiten el alquiler en zonas o lugares específicos; restricciones de densidad, que limitan el número de alojamientos en ciertos barrios y cualitativas, que definen, por ejemplo, el tipo de alojamiento, un apartamento completo o una habitación. No obstante, y a pesar de la gran cantidad de medidas aplicadas, en determinadas ocasiones, su aprobación reactiva, tras la posible consolidación de la oferta profesionalizada de apartamentos, ha comprometido su eficacia (Urquiaga et al., 2019).

En España, las 20 principales ciudades pasaron de disponer de una oferta total de alojamiento turístico de 346 921 plazas en 2010 a 788 136 en 2019, explicando las viviendas turísticas el 82 % del crecimiento de esta capacidad alojativa (Exceltur, 2022). En 2015, en el conjunto del país, las plazas turísticas en viviendas representaban más del doble de las del sector hotelero (Arana, 2018). Además, desde el verano de 2016, el alquiler turístico de viviendas tuvo un incremento espectacular en determinados destinos del Estado: Barcelona, Madrid o Islas Baleares - especialmente Ibiza-, en parte como consecuencia de las medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler turístico impulsadas por la Ley 4/2013 de arrendamientos urbanos (Socias, 2018).

Mallorca ha experimentado también un fuerte crecimiento del alquiler turístico en la última década. Entre 2016 y 2022, las administraciones autonómica e insular afrontaron el problema con la redacción y aprobación de distintos instrumentos de ordenación. En el año 2016, en el marco de esos trabajos, la administración insular elaboró un diagnóstico de la situación y constató que uno de los principales problemas residía en el elevado peso de la oferta no reglada, que representaba el 53 % del total (Pons & Pons, 2019).

Este crecimiento se ha convertido en un importante tema de debate académico, centrado especialmente en los impactos que genera en las principales ciudades (Adamiak et al., 2019) así como en el análisis de propuestas regulatorias desde un punto de vista jurídico (Pons & Pons, 2019). Sin embargo, son pocos los estudios que han evaluado el impacto de las políticas regulatorias sobre el parque de viviendas turísticas, y la mayoría de ellos lo han hecho desde un enfoque más jurídico que territorial (Aguirre i Font, 2021; Doménech, 2017; Arana, 2018), sin abordar el complejo y dinámico proceso de regularización. A ello se suma que uno de los principales obstáculos para desarrollar este tipo de investigaciones son las dificultades asociadas a la obtención de fuentes fiables para la cuantificación y el análisis del fenómeno, como destacan algunos estudios académicos (Díaz & Fernández, 2023).

En este sentido, el presente estudio se inserta en el debate científico sobre los efectos territoriales de la turistificación y sobre la eficacia de los instrumentos regulatorios aplicados en contextos de alta presión turística. Aunque la literatura reciente ha avanzado en el análisis normativo y de impacto social del alquiler turístico, sigue existiendo una importante laguna en cuanto a la evaluación empírica del alcance real de los procesos de regularización, especialmente desde una perspectiva territorial. Este trabajo contribuye a llenar ese vacío mediante un análisis cuantitativo y espacial de la evolución del parque de viviendas turísticas en Mallorca, poniendo especial énfasis en los efectos diferenciados que las políticas han tenido sobre el territorio. De este modo, la investigación ofrece herramientas conceptuales y metodológicas que pueden ser útiles para otras regiones que enfrentan dinámicas similares, contribuyendo al desarrollo de políticas públicas basadas en evidencia.

En resumen, el presente trabajo se marca como objetivo principal analizar el impacto de las políticas autonómicas, insulares y locales en el proceso de regularización del parque de viviendas de uso turístico en Mallorca entre 2016 y 2022, con especial atención a su distribución territorial, los efectos de las medidas normativas adoptadas y las limitaciones de las fuentes de información disponibles. A continuación, se detallan los objetivos específicos y las preguntas de investigación del estudio:

- Valorar la adecuación, fiabilidad y complementariedad de las distintas fuentes de información abiertas, oficiales o privadas, utilizadas para la cuantificación y caracterización del fenómeno. ¿Qué grado de fiabilidad presentan las fuentes estadísticas utilizadas para el análisis del alquiler turístico? ¿Qué limitaciones presentan? Reforzar la obtención de datos fiables y la estimación de vivienda regularizada es un reto metodológico no resuelto, y el trabajo avanza en ese terreno.
- Comprobar si han sido eficaces las medidas adoptadas por los gobiernos autonómico e insular a la hora de regularizar la oferta de viviendas turísticas y frenar su crecimiento. ¿Qué impacto han tenido las medidas normativas adoptadas entre 2016 y 2022 en el proceso de regularización de la oferta de viviendas turísticas en Mallorca? ¿Se ha incrementado la proporción de viviendas turísticas regladas? ¿Cuál ha sido la tendencia del número de viviendas ofertadas?
- Evaluar si existen diferentes comportamientos espaciales de los fenómenos estudiados. ¿Ha sido el proceso de regularización igual en el conjunto del territorio o se han dado diferencias? ¿Cuáles son los motivos que pueden explicar estas diferencias?

2 Las viviendas turísticas en la literatura académica

Dada la importancia del fenómeno de las viviendas turísticas han aparecido en los últimos años un gran número de estudios académicos que tratan el tema desde diferentes ángulos.

Por un lado, el alquiler turístico ha generado nuevas preguntas para los planificadores urbanos, relacionadas con la monitorización, comprensión, regulación o control de la nueva modalidad de alojamiento (Rabiei-Dastjerdi et al., 2022). La mayoría de los estudios realizados, que tienen como objetivo el análisis de las propuestas de regulación, tienen un enfoque jurídico (Sánchez et al., 2019), dadas las características del tipo de negocio, que bordea la legalidad.

En España, las comunidades autónomas en el ejercicio de sus competencias han dispuesto medidas para la regulación de las viviendas turísticas (Cuscó & Font, 2015; Arana, 2018). La regulación se ha centrado, especialmente, en el establecimiento de medidas de calidad para los usuarios, seguridad pública o en la protección del medio ambiente (Román et al., 2017). Por su parte, los Ayuntamientos, ejerciendo sus competencias urbanísticas, han optado por limitar y regular las viviendas de uso turístico mediante la zonificación (Cuscó & Font, 2015). El objetivo de la zonificación, también denominada calificación, consiste en permitir, condicionar o prohibir los usos del suelo en diferentes zonas de la ciudad. El interrogante que se plantea es si la zonificación limita o no la prestación de servicios que prevé la Directiva 123/2006.¹ Según algunos autores (Socias, 2018; Aguirre & Font, 2021) la zonificación se ajustaría a las razones imperiosas de interés general relacionadas con el medio ambiente, la ordenación del territorio o el acceso a la vivienda que permitirían la utilización del planeamiento urbanístico para limitar territorialmente la actividad, de hecho, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea así lo avala. Otros autores, en cambio, manifiestan sus dudas con respecto a la autonomía local para regular el fenómeno. Otorgar a cada municipio libertad absoluta para decidir sobre los tipos de usos e intensidades del suelo genera numerosos problemas jurídicos, debido a la utilización de lenguajes y ordenamientos muy diversos (Arana, 2018). Una de las principales dudas es si las zonificaciones que están aprobando los distintos municipios son un obstáculo a la competencia efectiva (Franch, 2021).

1 Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior (DO L376/36–68). Diario Oficial de la Unión Europea. <https://www.boe.es/doue/2006/376/L00036-00068.pdf>

Otro de los enfoques que se trabaja en la literatura sobre el alquiler turístico es aquel relacionado la geolocalización de los alojamientos y la determinación del volumen de la oferta (Calle Vaquero et al., 2023), aunque algunos autores apuntan a las dificultades que se presentan para cuantificar y caracterizar el fenómeno, por ser la oferta de viviendas de uso turístico de conformación líquida, de fácil adaptación a las fluctuaciones de la demanda y notable irregularidad en su funcionamiento (Calle Vaquero M. , 2019). En la mayoría de casos se precisa un proceso de depuración y filtrado de los datos para que resulten representativos de la dimensión real alcanzada por estos alojamientos. Con ello se pretende evitar infravalorar o sobrestimar la vivienda vacacional al usar estos datos (Ramos Pérez, 2021).

En este tipo de análisis se recurre habitualmente a la técnica del *web scraping* para extraer la información existente en las páginas de las principales plataformas P2P donde se comercializan estas viviendas (Ramos Pérez, 2021). Existen, sin embargo, diferentes fuentes utilizadas en los estudios para la obtención de información. Una de las más utilizadas es *Insideairbnb*², fuente gratuita que dispone de elementos geolocalizados de tres tipologías: vivienda entera, habitación privada y habitación compartida (Rabiei-Dastjerdi et al., 2022; Chamusca et al., 2019). Algunos autores apuntan que esta fuente presenta una desviación aproximada de un 5 % al alza en el total de apartamentos, debida probablemente a las técnicas de filtrado de información falsa (Urquiaga et al., 2019). En los últimos años ha ido ganando relevancia en el ámbito académico el uso de la base de datos comercializada por *AirDNA*³, que incluye alojamientos geolocalizados comercializados en las plataformas *Airbnb* y *Vrbo* (Chamusca et al., 2019; Ramos Pérez, 2021). Por su lado, el Instituto Nacional de Estadística (INE)⁴ recoge, desde 2019, la medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, realizada mediante técnicas de *web scraping* aplicadas a las principales plataformas de la actividad. En esta fuente se publican, los meses de febrero y agosto de cada año, los resultados del número de viviendas y número medio de plazas a nivel de sección censal (Díaz Cuevas & Fernández Tabales, 2023). Finalmente, otros trabajos han obtenido los datos de la plataforma *DataHippo*⁵, aunque en este caso hay que matizar que su información no ha sido actualizada desde el año 2018 (Gutiérrez & Domènech, 2020).

2 Inside Airbnb. (s.f.). Adding data to the debate. <http://insideairbnb.com/>

3 AirDNA, LLC. (s.f.). AirDNA: Data science meets short-term real estate investing. <https://www.airdna.co/>

4 Instituto Nacional de Estadística. (s.f.). Instituto Nacional de Estadística. <https://www.ine.es/>

5 DataHippo. (s. f.). Proyecto DataHippo: datos colaborativos sobre alquiler turístico. <https://datahippo.org/es/>

Si los datos utilizados disponen de las coordenadas geográficas, como pasa con *Insideairbnb* o *AirDNA*, simplemente se procede a su localización con la finalidad de estudiar el fenómeno. En otros casos, como el INE, las agregaciones espaciales de datos están basadas en diferentes unidades territoriales (Comunidades Autónomas, provincias, municipios...) (Calle Vaquero et al., 2023).

Una vez localizados los elementos, la siguiente tarea que emprenden muchos trabajos sobre el alquiler turístico es la de comprender la lógica detrás de la distribución espacial de los alojamientos. Diversos estudios que han abordado la localización de las viviendas turísticas a escala nacional o regional evidencian una marcada concentración geográfica de estos alojamientos en áreas con alta demanda turística. En general, las viviendas ofertadas en plataformas como *Airbnb* se sitúan predominantemente en grandes ciudades y centros urbanos (Gutiérrez & Domènech, 2020). Pero, también existe una fuerte presencia en destinos vacacionales tradicionales, como regiones costeras y archipiélagos, donde la oferta de alojamientos turísticos se ha visto favorecida por la existencia de viviendas vacías o secundarias (Adamiak et al., 2019; Domènech et al., 2019). Por otra parte, en ámbitos rurales, las viviendas turísticas tienden a localizarse en espacios naturales protegidos o en sus áreas de influencia, aprovechando el atractivo de estos entornos para un turismo vinculado a la naturaleza (Guerrero et al., 2021). En otras ocasiones, la mayoría, se analiza la distribución de las viviendas turísticas en grandes ciudades, en las cuales éstas se concentran principalmente en las zonas centrales. Estas áreas, tradicionalmente asociadas a un alto potencial turístico, se consolidan como los principales focos de alojamientos de corta duración, debido a su accesibilidad, atractivo cultural y oferta de servicios. Además, se observa que, junto a estas zonas centrales, también existen importantes concentraciones en barrios obreros o de menor valor inmobiliario, que, por su cercanía a enclaves turísticos, presentan un elevado potencial para la inversión en alquileres turísticos. (Garha, 2022; Hübscher et al. 2020; Gutiérrez & Domènech, 2020; Rabiei-Dastjerdi et al., 2022).

Tal vez, el punto de vista que presenta un mayor número de trabajos académicos es el correspondiente a la identificación de los efectos derivados de la nueva modalidad. Por un lado, algunos estudios destacan las virtudes del nuevo modelo de alojamiento turístico, centrándose en la generación de ingresos y puestos de trabajo, la regeneración de las economías locales, una mayor democratización del turismo, rehabilitación de edificios y de centros históricos (Guillén, 2015; Arana, 2018; Chamusca et al., 2019). Por otro lado, la mayoría de autoras/es se refieren a los efectos adversos: problemas de competencia desleal, laborales y de consumidores, recelos fiscales, problemas de convivencia, sensación de saturación, dificultades de acceso a la vivienda,

gentrificación, deterioro del medio ambiente, incremento de las necesidades de dotaciones, infraestructuras y servicios, etc. (Vives & Rullan, 2017; Arana, 2018; Socias, 2018; González-Pérez, 2020; Yrigoy, 2016; Sánchez et al., 2019; Calle Vaquero, 2019; Chamusca et al., 2019; Díaz Cuevas & Fernández Tabales, 2023).

3 Metodología

Como ya se ha apuntado en apartados anteriores, el objetivo central de la investigación es estudiar el alcance que han tenido las políticas aplicadas en la regularización del alquiler turístico en la isla de Mallorca (Balears). Para ello, se sigue una metodología mixta con la revisión de documentación, el análisis estadístico de datos y la elaboración de cartografía como métodos principales, organizando el trabajo en tres partes.

En la primera parte se caracterizará el contexto temporal y espacial en el que se va a llevar a cabo el estudio. Se aportarán datos e información sobre el tema de las viviendas de uso turístico en España y en la isla de Mallorca. Se presentarán los datos municipales de viviendas turísticas totales y porcentaje de regladas que se estimaron en la fase de diagnóstico del Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT)⁶ para el año 2016. La finalidad es establecer el marco a partir del cual se van a desarrollar el resto de apartados.

En la segunda parte se realizará un análisis sintético del marco normativo relacionado con la ordenación del alquiler turístico en Mallorca. El estudio se va a centrar principalmente en aquellas disposiciones que tengan una incidencia directa en la regularización del fenómeno, como son la limitación cuantitativa, la zonificación y la tipología de los alojamientos.

En la tercera y última parte del trabajo se aportarán los principales resultados obtenidos mediante un análisis espacio-temporal del proceso de regularización del alquiler turístico. Este capítulo se va a estructurar de la siguiente manera:

- En primer lugar, se va a realizar un análisis de la serie temporal de altas en el Catálogo abierto de datos de las islas Baleares⁷, entre los años 2016 y 2022. Se trata del registro oficial de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears, en el cual se inscriben las altas de la actividad.

6 Consell de Mallorca. (2020, 16 de julio). Pla d'Intervenció d'Àmbits Turístics de Mallorca (PIAT) (BOIB núm. 126). <https://pterritorial.conselldemallorca.cat/es/piat>

7 Consell de Mallorca – Direcció Insular de Transició i Ordenació Turística. (2024, 24 de julio). Mapa Habitatges turístics Mallorca [Conjunto de datos]. Cataleg Dades Obertes Illes Balears. <https://intranet.caib.es/opendatacataleg/dataset/habitatges-turistics-mallorca>

Contiene información sobre todas las viviendas comercializadas legalmente en la isla: fecha de alta de la actividad, dirección, coordenadas (sólo en algunos casos), plazas... Al no disponer de todos los alojamientos geolocalizados, los datos van a tener que ser trabajados por municipios con la finalidad de estudiar su distribución territorial.

- En segundo lugar, se intentará estimar el número total de viviendas y plazas ofertadas en la isla, tanto las registradas oficialmente como las que no. Para ello van a utilizarse diferentes fuentes abiertas de información. Se utilizarán los datos del INE de agosto de 2022 y de *Insideairbnb* de 2022, éstos últimos se completarán con datos de *AirDNA* con el objetivo de incluir también la proporción correspondiente de viviendas comercializadas exclusivamente a través de la plataforma *Vrbo*. Con la finalidad de homogeneizar la información, todos los datos de las diferentes fuentes serán trabajados a nivel municipal, con lo cual serán comparables entre sí, y con los datos disponibles del PIAT de 2016, antes mencionado. Dado que *Insideairbnb* no se incluye las plazas por vivienda, se han utilizado los valores medios de plazas por vivienda correspondientes a cada municipio, obtenidos a partir del Catálogo abierto de datos de las islas Baleares, con el objetivo de extrapolar el volumen de plazas por municipio.
- Finalmente, se calcularán las proporciones de viviendas turísticas regladas por municipios en el año 2022 a partir de los datos disponibles. El objetivo es poder comprobar cuál ha sido la evolución de la regularización de viviendas entre el año 2016, cuando se iniciaron los trabajos de redacción del PIAT, y el 2022, y como han influido las normas aprobadas desde entonces. Para ello se van a utilizar diferentes procedimientos, con el objetivo de establecer una horquilla de valores que nos permita acotar mejor el problema trabajado. Se calcularán los porcentajes de vivienda reglada a partir de los datos disponibles en *insideairbnb*, en cuya base de datos se incluye un campo con las licencias otorgadas por la administración, que permite identificar aquellas que han sido dadas de alta en el catálogo. Se calcularán los porcentajes de vivienda reglada relacionando los datos del catálogo abierto de datos de las Baleares y los del INE. Y, por último, se van a calcular los porcentajes relacionando los datos del catálogo y los estimados mediante *insideairbnb* y *AirDNA*.

Toda la información indicada será convenientemente implementada en un Sistema de Información Geográfica, utilizando el programa ArcGIS, para proceder posteriormente a su análisis y representación cartográfica.

4 Las viviendas turísticas en España y en Mallorca

Las cifras oficiales disponibles permiten confirmar la importancia del fenómeno del alquiler turístico, para el conjunto de España. Según el INE, en agosto de 2023, el número estimado de plazas en viviendas de uso turístico era de 1,73 millones, lo cual suponía el 47,8 % del total de plazas turísticas. Según la misma fuente, en ese mismo mes, el total de plazas estimadas en establecimientos hoteleros era de 1,89 millones.

Las zonas con una mayor densidad de alojamientos de alquiler turístico en España coinciden con los centros de mayor demanda turística: las grandes ciudades, las regiones turísticas costeras y los archipiélagos (Gutiérrez & Domènech, 2020). Según algunos estudios, la distribución se encontraría condicionada por el volumen del parque de viviendas secundarias y vacías. España es el país con un mayor número de viviendas secundarias en Europa, que se concentran en los principales destinos turísticos costeros, con lo que existe una relación directa con las zonas con un mayor peso de las viviendas turísticas (Adamiak et al., 2019).

A modo de ejemplo, se incluye un mapa (Figura 1) en el cual se recogen las densidades de viviendas turísticas por municipios a partir de los datos del INE de 2022. Las zonas con los valores más elevados corresponden a las áreas turísticas de sol y playa de la costa mediterránea peninsular, las islas Baleares y Canarias, las grandes ciudades y la costa cantábrica. A tenor de esos datos, la isla de Mallorca es una de las regiones con un mayor volumen de viviendas turísticas de España, 18 035 viviendas y 111 928 plazas en agosto de 2022. A pesar de ello, el peso que tienen esas plazas sobre el total de la oferta turística (26,8 %) es claramente inferior al que se da en el conjunto del Estado, eso se debe al gran número de plazas en establecimientos turísticos convencionales, que en el año 2022 era de 307 312.⁸

Sin embargo, cabe señalar que no se trata de un fenómeno reciente. En el año 1999, llegaron a la isla 7,9 millones de turistas, de los cuales 5,9 se alojaron en oferta reglada (hoteles, apartahoteles, apartamentos, etc.), mientras que el resto, 2 millones lo hicieron en oferta no reglada (principalmente residencial), lo cual suponía un 25 % del total.

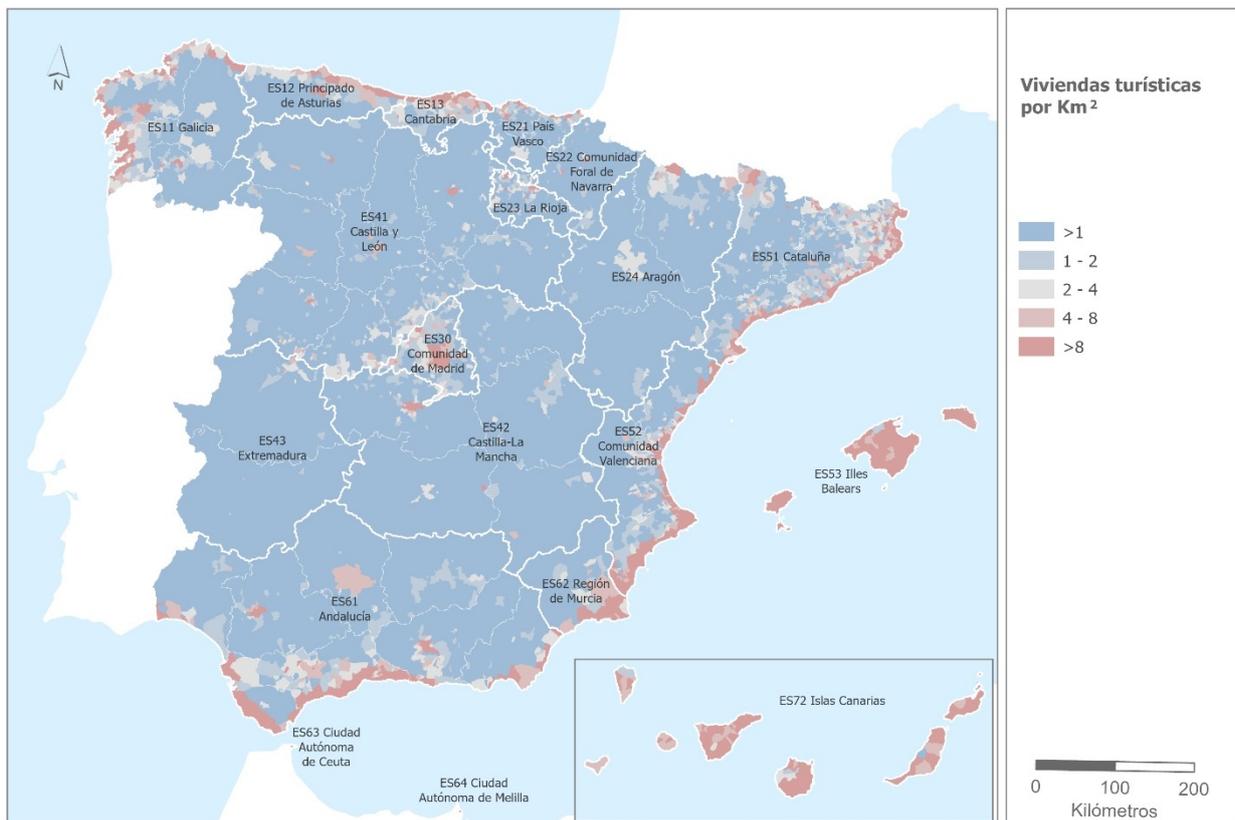
Desde la aprobación de la Ley 2/2005⁹ se permitía en las Baleares la comercialización de estancias turísticas en viviendas unifamiliares aisladas, no como alojamientos turísticos, sino como

8 Institut Balear d'Estadística. (s. f.). IBESTAT [Sitio web]. <https://ibestat.caib.es/ibestat/inici>

9 Ley 2/2005, de 22 de marzo, de comercialización de estancias turísticas en viviendas (BOIB núm. 54, de 7 de abril de 2005). <https://boib.caib.es/pdf/2005054/mp5.pdf>

viviendas objeto de comercialización turística. La Ley 8/2012¹⁰ consolidó ese punto de vista, dejando claro que las viviendas de uso residencial podían ser objeto de comercialización turística, y además de las viviendas unifamiliares aisladas amplió las posibilidades de ser comercializadas a las viviendas unifamiliares pareadas y entre medianeras.

Figura 1. Densidad de viviendas turísticas por municipios. España, agosto de 2022



Fuente: elaboración propia a partir de INE (2024)

En el año 2016, en la fase de diagnóstico del PIAT, se estimaron en 20 000 las viviendas que se comercializaban para estancias turísticas en la isla, lo que suponía una cifra aproximada de 123 700 plazas. Así como en otras regiones el fenómeno se había asociado a las grandes ciudades como Barcelona y Madrid (Guillén, 2015), en Mallorca, en cambio, había afectado toda la isla. Según la información del PIAT para el 2016: el 40 % de las viviendas turísticas se localizaban en el suelo rural de la isla, el 34 % en las urbanizaciones turísticas litorales, el 13 % en la ciudad de Palma y el 13 % restante en los núcleos tradicionales del interior. Por municipios, Palma era el que

10 Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears (BOIB núm.106, 21 de julio). <https://boib.caib.es//pdf/2012106/mp42.pdf>

5 El desarrollo del marco normativo de las Estancias Turísticas en Viviendas (ETV) en Mallorca

A partir del año 2016 se inició un proceso regulador de las viviendas turísticas, tanto en el conjunto de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, como en la isla de Mallorca. El gobierno autonómico impulsó y aprobó la Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.¹¹ En la exposición de motivos se establecía que uno de los principales objetivos de la ley era establecer un mayor control de la actividad desde los puntos de vista urbanístico, territorial, medioambiental y tributario. El Consell Insular de Mallorca aprobó el 27 de julio de 2018 la Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (excluida Palma).¹² También en julio de 2018 el Ayuntamiento de Palma aprobó la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas en el municipio de Palma.¹³ Y el 9 de julio de 2020, el mismo Consell de Mallorca aprobó definitivamente el Plan de Intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT).

La Ley 6/2017 fijó la posibilidad de comercializar tanto viviendas unifamiliares como plurifamiliares, distinguiendo entre aquellas viviendas principales que sólo podían comercializarse durante 60 días al año y las no principales que podían ser objeto de comercialización todo el año. En consecuencia, quedaban establecidas las siguientes modalidades de estancias turísticas en viviendas: las realizadas en viviendas unifamiliares o plurifamiliares que podían llevarse a cabo durante todo año y las realizadas en viviendas unifamiliares o plurifamiliares principales cuya comercialización podía ejercerse como máximo durante 60 días al año. Además, la ley propuso otras medidas con el objetivo de compatibilizar el uso turístico con el uso residencial de las viviendas. Entre esas medidas, se establecía que los PIAT o los Planes territoriales insulares (PTI) de cada una de las islas tenían que proponer los criterios para la delimitación de las zonas aptas

11 Llei 6/2017, de 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 a habitatges (BOIB núm. 93, extraordinari, 31 de juliol). <https://www.caib.es/eboibfront/ca/2017/10691/>

12 Consell de Mallorca. (2018, 27 de julio). Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETH). <https://pterritorial.conselldemallorca.es/es/delimitacion-zonas-eth>

13 Ajuntament de Palma. (2018, 26 de julio). Delimitació provisional de les zones aptes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges (ETH) al municipi de Palma [Documento PDF]. https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/P M-VARIS/PM-201800001/PM-201800001_Delim_Cat_part_1_DEF.pdf

para poder comercializar estancias turísticas en viviendas de uso residencial, justificadamente y teniendo en cuenta las peculiaridades de las infraestructuras, la densidad poblacional, etc. Sobre la base de estos criterios, los ayuntamientos tendrían que delimitar las zonas aptas en su planeamiento urbanístico. Mientras tanto, los Consells Insulars podían declarar y delimitar provisionalmente esas zonas. Se establecía como excepción el municipio de Palma, donde la delimitación provisional de las zonas aptas a qué se refiere ese punto tenía que llevarla a cabo el pleno del Ayuntamiento. Asimismo, en las disposiciones transitorias se preveía que la delimitación provisional debía aprobarse en un plazo máximo de 12 meses, durante los cuales no podrían ser dadas de alta en el registro nuevas ETV, y que transcurrido ese tiempo sin que se hubiera materializado esa zonificación, sólo se permitiría la inscripción de viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares entre medianeras y viviendas unifamiliares aparejadas, con lo cual las viviendas plurifamiliares quedarían excluidas. Finalmente, la ley establecía la necesidad de fijar un límite máximo de plazas de ETV por isla y otorgaba a los PIAT o a los PTI correspondientes esa potestad.

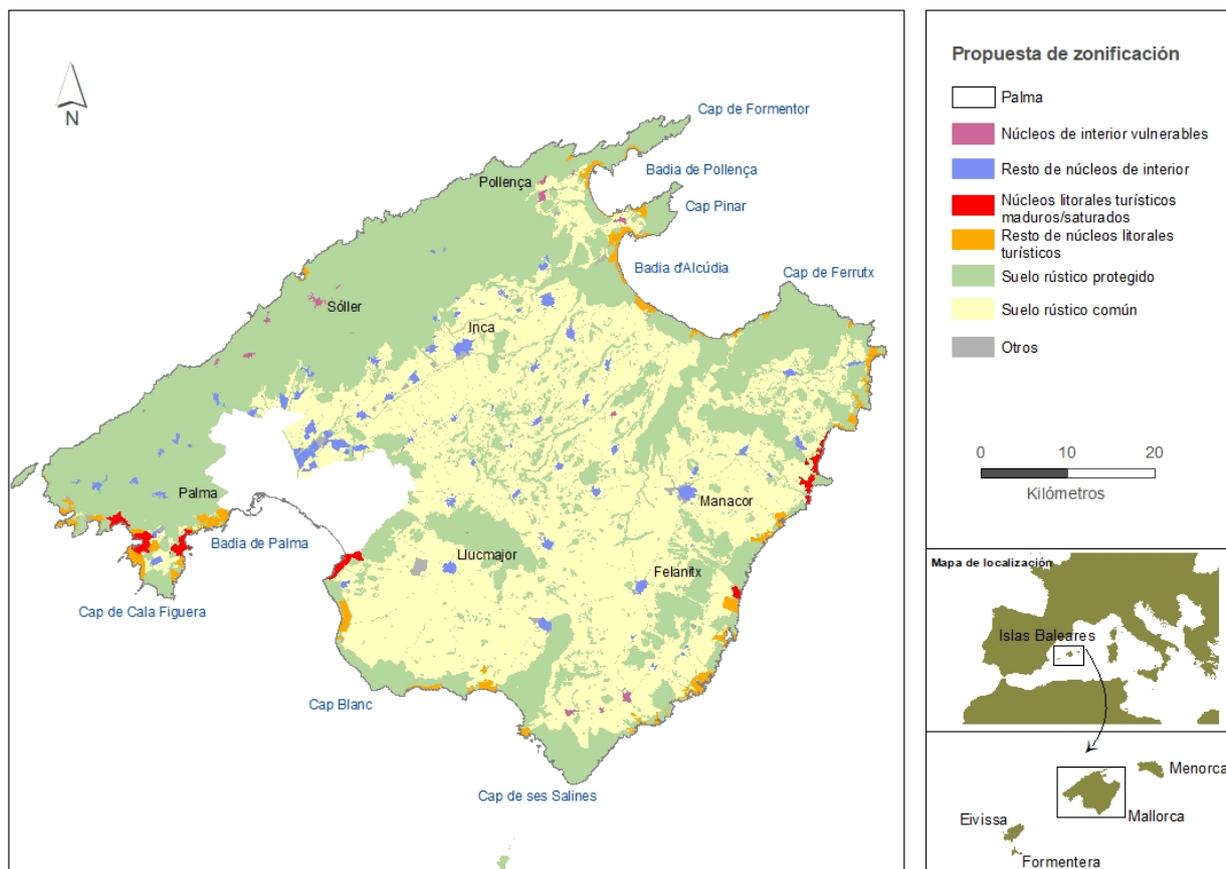
A instancias de lo previsto en la Ley 6/2017 y adoptando criterios territoriales, ambientales y socioeconómicos (Pons & Pons, 2019), el Consell Insular de Mallorca aprobó el 27 de julio de 2018 la delimitación provisional, en la cual se diferenciaron seis zonas (Figura 3).

En los núcleos litorales turísticos maduros y/o saturados, se permitían únicamente las modalidades de comercialización de viviendas principales unifamiliares y plurifamiliares, durante un máximo de 60 días al año. En esta categoría se incluían las zonas turísticas ya declaradas maduras de Peguera, Santa Ponça y Palmanova-Magaluf (Calvià) y las que se encontraban en tramitación: s'Arenal (Llucmajor) y Cala Millor (Son Servera-Sant Llorenç). Como excepción a lo anterior en la zona de s'Arenal de Llucmajor se prohibió también la comercialización de la modalidad plurifamiliar. En el resto de núcleos litorales turísticos se permitían las 4 tipologías previstas en la Ley 6/2017. Se introdujeron dos excepciones, en la zona turística de las Playas de Muro se prohibieron las modalidades plurifamiliares y en el centro histórico del Port de Sóller se prohibieron las modalidades de alquiler de todo el año.

Los núcleos del interior de la isla se clasificaron en vulnerables y no vulnerables. Para la diferenciación de núcleos de interior vulnerables se utilizaron cuatro indicadores: incidencia sobre las infraestructuras y recursos territoriales, incidencia sobre la caracterización local, incidencia sobre la posibilidad de acceso a la vivienda de la población residente e incidencia sobre el equilibrio territorial. En los núcleos de interior que se consideraron vulnerables, se permitían las

modalidades unifamiliares y plurifamiliares en viviendas principales, durante un máximo de 60 días al año. En el resto de núcleos de interior se admitían todas las modalidades de comercialización de ETV.

Figura 3. Zonificación provisional para la comercialización de estancias turísticas en viviendas (excluida Palma). Consell Insular de Mallorca (2018)



Fuente: Pons & Pons (2019)

El suelo rústico protegido quedaba integrado por los terrenos calificados como tal en el Plan Territorial Insular (PTI) y en él se prohibían todas las modalidades de estancias turísticas en viviendas. En suelo rústico común, integrado por los terrenos así calificados por el PTI, sólo se permitían estancias turísticas en viviendas en las modalidades unifamiliares.

El 26 de julio de 2018, el pleno del ayuntamiento de Palma aprobó definitivamente su documento de delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de las estancias turísticas en viviendas de uso residencial, en el que básicamente se disponía que todo el municipio de Palma se consideraba como una zona única en la cual sólo se podrían comercializar viviendas unifamiliares, dejando prohibidas las modalidades plurifamiliares.

El 9 de julio de 2020 el Consell de Mallorca aprobó el PIAT. Según la norma, hasta que los municipios no incorporasen en sus respectivos planeamientos urbanísticos la delimitación definitiva de las zonas aptas, se debían regir por lo dispuesto en la delimitación provisional aprobada en el 2018. El PIAT introdujo también un límite de plazas turísticas para la isla de Mallorca, que estableció en 430 000, de las cuales 315 000 correspondían a establecimientos de alojamiento turístico y 115 000 a viviendas residenciales. Ese límite de plazas en viviendas se ajustaba en gran medida a las que se habían estimado en el 2016, excluida la oferta en plurifamiliares de Palma.

Desde 1998 en las Islas Baleares había funcionado un sistema de intercambio de plazas establecido por la legislación turística autonómica.¹⁴ En ese momento se acordó que para abrir una plaza turística otra debía darse de baja. Con este sistema se pretendía contener el crecimiento turístico. Para obtener una licencia turística, ésta se debía comprar a la administración de una bolsa de plazas turísticas, que en teoría provenían de establecimientos dados de baja. Pues bien, el PIAT propuso establecer dos bolsas de plazas turísticas diferenciadas: se mantenía una bolsa para alojamientos turísticos (15 000 plazas) y se creaba otra específica para estancias turísticas en viviendas (28 000 plazas). Esta propuesta suponía un incremento del número de plazas de la bolsa respecto de la situación anterior, aunque seguía apostándose por contener el crecimiento.

La última etapa en esta recopilación de normas de ordenación de las viviendas turísticas en Mallorca corresponde a la Ley 3/2022 de medidas urgentes para la sostenibilidad y la circularidad del turismo de las Illes Balears.¹⁵ La principal aportación de la citada ley fue la suspensión temporal, en las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera, de la posibilidad de adquirir plazas turísticas, tanto en establecimientos de alojamiento turístico, como en viviendas objeto de comercialización turística, a la espera que los PIAT, o en su defecto los PTI, reevaluaran la capacidad de carga turística de la isla respectiva para determinar el número total de plazas turísticas que se podrían comercializar. En cualquier caso, esa reevaluación debía suponer una reducción del número de

14 Ley 4/1998, de 19 de mayo, de medidas transitorias relativas al otorgamiento de autorizaciones previas de construcciones, obras e instalaciones de empresas y actividades turísticas (publicada en BOE núm. 136, de 8 de junio de 1998, pp. 18922–18923) [Disposición derogada]. <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/1998/05/19/4>

Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears (publicada en BOE núm. 106, de 4 de mayo de 1999, pp. 16333–16348) [Disposición derogada]. <https://www.boe.es/eli/es-ib/l/1999/03/24/2>

15 Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per a la sostenibilitat i la circularitat del turisme de les Illes Balears (BOIB núm. 79, 18 de junio 2002). https://www.caib.es/sites/institutestudisautonemics/ca/n/llei_32022_de_15_de_juny_de_mesures_urgents_per_a_la_sostenibilitat_i_la_circularitat_del_turisme_de_les_illes_balears/

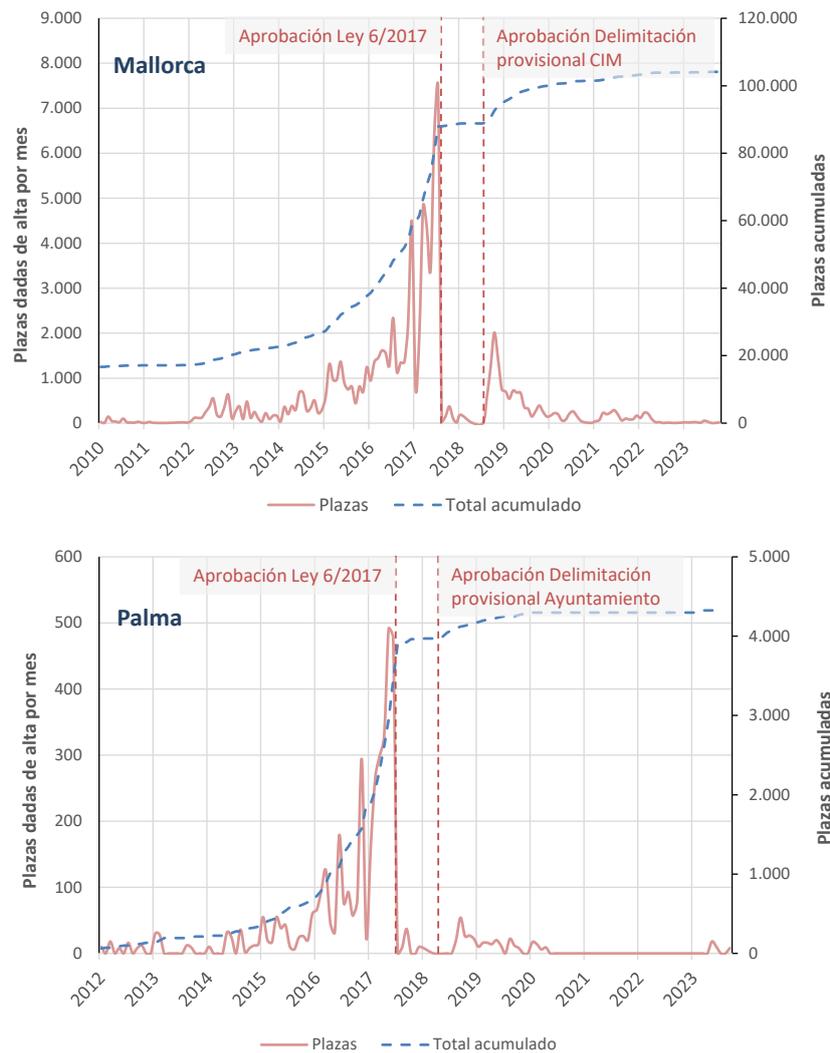
plazas inscritas hasta la fecha en los registros turísticos y las integradas en las bolsas de plazas. La reducción debía ser equitativa entre las plazas de alojamiento turístico y las plazas de estancias turísticas en viviendas. La suspensión tenía una duración de 4 años, y si en ese plazo no se hubiese llevado a cabo la evaluación o reevaluación, las plazas integradas en las bolsas quedarían extinguidas.

6 La regularización de la oferta de estancias turísticas en viviendas

Una vez realizada la síntesis de la normativa sobre viviendas turísticas aplicable en Mallorca se va a proceder a estudiar su proceso de regularización. A partir de los datos disponibles en el Catálogo abierto de datos de las islas Baleares se ha podido analizar la serie temporal de altas de estancias turísticas en viviendas de la isla. Desde el año 2012 se había producido un incremento de las altas en el registro autonómico, y ese proceso se aceleró a partir del 2016 (Figura 4), coincidiendo con el inicio de los trabajos de redacción del PIAT y la tramitación de la Ley 6/2017. El “efecto llamada” (Rullan, 2011) que se produjo durante la elaboración de las dos normas alentó a los arrendadores de viviendas unifamiliares, permitidas en ese momento para comercializar estancias turísticas, a dar de alta sus alojamientos antes que se aprobaran, y evitar de esa manera los nuevos requisitos que se pudieran establecer. Entre los años 2012 y 2015, en Mallorca, se dieron de alta una media de 426 plazas al mes, mientras en 2016 la media subió hasta las 1756 plazas al mes, y en los primeros 7 meses de 2017, hasta la aprobación de la ley, la media ascendió a las 4167 plazas por mes, con un máximo en julio de 7446. Al final de 2016 había 58 745 plazas regladas en ETV en la isla de Mallorca y en julio de 2017 la cifra de plazas regladas alcanzó las 88 615.

En esos años previos a la aprobación de la ley, las altas se habían registrado principalmente en todos los municipios turísticos costeros (Figura 5), lo que indica una correlación entre el fenómeno del alquiler turístico y los destinos turísticos de sol y playa. Los municipios con un mayor número de viviendas regladas en 2017 eran Pollença (1921) y Alcudia (917) en las bahías del noreste y Santanyí (1027) en el sur, municipios con una mayor tradición del turismo residencial y en los cuales predominan las viviendas unifamiliares secundarias. En el caso de Pollença el 82,12 % de esas viviendas turísticas se encuentran en el suelo rústico municipal (Mestre & Murray, 2018). La capital, Palma, quedaba muy atrás con sólo 582 viviendas regladas en 2017, debido a que gran parte de las viviendas comercializadas en ese municipio, principalmente en el centro histórico, eran plurifamiliares, y no estaban permitidas por la legislación vigente en ese momento.

Figura 4. Evolución de las altas de Estancias Turísticas en Viviendas (ETV) en el Registro autonómico (2010-2023)

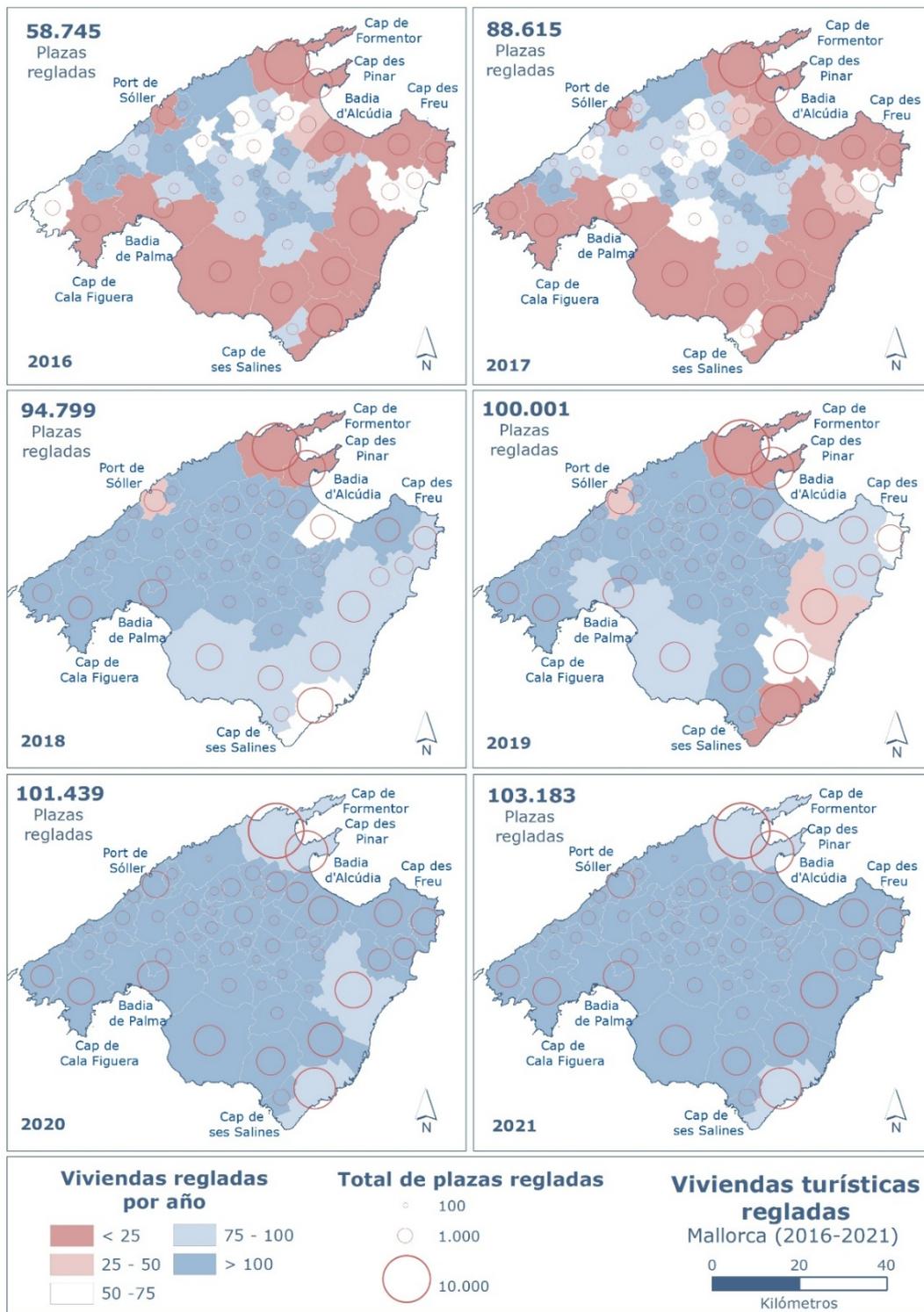


Fuente: Catálogo abierto de datos de las Islas Baleares (2012-2023)

Entre julio de 2017 (aprobación de la Ley 6/2017) y julio de 2018 (aprobación de las delimitaciones provisionales de zonas aptas para comercializar estancias turísticas en viviendas), se paralizaron las nuevas altas. Cabe recordar que, durante ese período de un año estuvo vigente la moratoria establecida por dicha ley (Figura 4). A partir de julio de 2018 se reprende el registro de las altas, ahora ya con las delimitaciones provisionales aprobadas, pero con un ritmo claramente inferior al que se dio en 2017, con un máximo de 1212 viviendas en octubre de 2018. La mayoría de las altas que se producen a partir de julio de 2018 y hasta diciembre de 2022 corresponden a viviendas en edificios plurifamiliares (69 %). Los municipios con un mayor número de altas en los años 2018 y 2019 continúan siendo Pollença, Alcudia y Santanyí, las zonas con una mayor intensidad del fenómeno (Figura 5). En Palma también se incrementan las altas, pero con valores

muy bajos, ya que la delimitación provisional aprobada por el Ayuntamiento municipal excluía las viviendas plurifamiliares.

Figura 5. Evolución de las altas de Estancias Turísticas en Viviendas (ETV), en la isla de Mallorca, en el Registro autonómico por municipios (2016-2021)



Fuente: Catálogo abierto de datos de las Islas Baleares (2024)

A partir del año 2020 y durante el período de la pandemia de la Covid19, las cifras de nuevas altas se desploman en toda la isla. A modo de conclusión, comentar que, en diciembre de 2022, el número total plazas regladas o registradas alcanzaban la cifra de 103 927 en el conjunto de la isla, quedando por debajo del límite máximo establecido en el PIAT de 115 000 plazas en viviendas residenciales. De las 17 019 viviendas dadas de alta en el registro, un 86,2% correspondía a viviendas unifamiliares comercializables los 365 días, un 0,9% a viviendas unifamiliares comercializables 60 días, y un 12,9% a viviendas en edificios plurifamiliares.

El siguiente paso en los trabajos consistía en establecer la cifra de viviendas totales comercializadas como estancias turísticas en Mallorca en el 2022, con el objetivo de poder calcular el porcentaje de esa oferta que tenía la condición de reglada y poderla comparar con los datos elaborados en la fase de diagnóstico del PIAT del 2016. Para ello y como ya se dijo en el capítulo de metodología, se utilizaron varias fuentes de información y tres estimaciones diferentes.

En primer lugar, se utilizaron los datos del INE, 18 035 viviendas y 111 928 plazas en agosto de 2022, en el conjunto de la isla. Los municipios con un volumen más elevado de plazas eran Pollença (2908 viviendas y 17 945 plazas), Alcudia (1.820 viviendas y 10 786 plazas), Santanyí (1144 viviendas y 7495 plazas) y Palma (1075 viviendas y 5008 plazas). Considerando estas cifras y las que ya indicamos del catálogo abierto de datos se puede estimar el porcentaje de viviendas regladas de la isla en un 94,36% (Figura 6). La mayoría de municipios presentan porcentajes de regulación por sobre del 90% y sólo Palma y el pequeño municipio de Búger tienen porcentajes de regulación por debajo del 60%. En cualquier caso, parece importante resaltar que los datos ofrecidos por el INE podrían adolecer de una marcada infravaloración, ya que en muchos municipios el número de viviendas registradas es superior al de viviendas totales estimadas por el INE. De los 53 municipios de la isla 30 dan porcentajes superiores al 100% de regulación, motivo por el cual se deben considerar los datos del INE con cierta cautela.

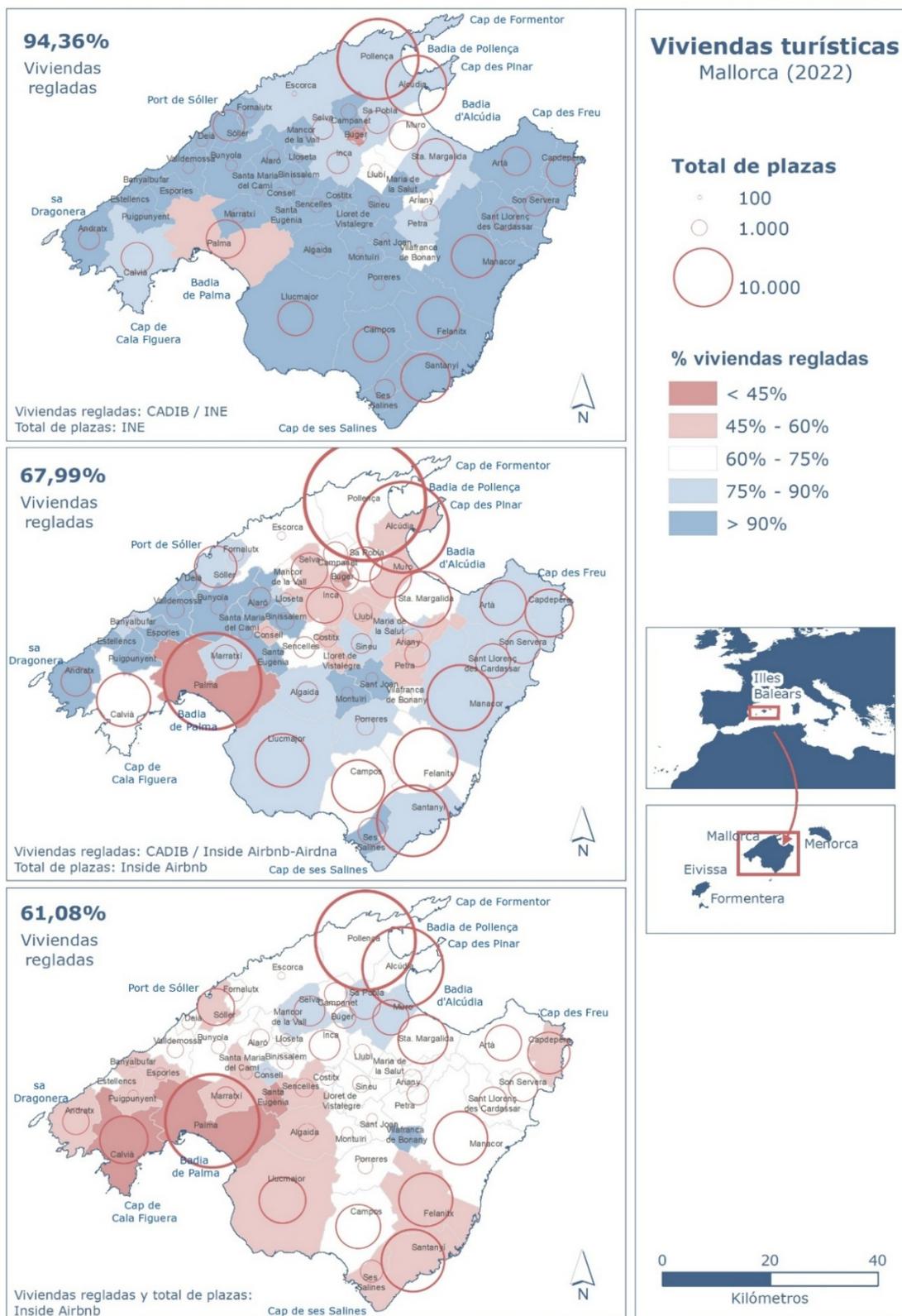
La segunda opción para determinar el número total de viviendas turísticas de la isla consistió en utilizar los datos de *Insideairbnb* por municipios y actualizarlos con la proporción de viviendas comercializadas en *Vrbo* disponibles en *AirDNA*. Según estas estimaciones, en 2022 había en Mallorca 25 030 viviendas turísticas y 158 834 plazas. Estos cálculos nos muestran un incremento de plazas del 28,4% respecto a las estimaciones de 2016. Los municipios con un mayor volumen de plazas eran Pollença (23 506), Alcudia (14 362) y Palma (16 055). Considerando estas cifras y las que indicamos del catálogo abierto de datos se puede estimar el porcentaje de viviendas regladas en un 67,99% (Figura 6), más de veinte puntos por encima de las estimaciones de 2016

(46,05 %). Por municipios, Palma es uno de los que presenta una menor proporción de viviendas regladas, con un porcentaje inferior al 45 %. Dos son los motivos que explican el bajo nivel de regularización en la capital. Por un lado, la normativa municipal impide dar de alta estancias turísticas en viviendas plurifamiliares. Por otro, la mayoría de las viviendas comercializadas —según se desprende de los datos de *Insideairbnb*— se encuentra en el centro histórico y en el ensanche de la ciudad, zonas donde predominan las viviendas plurifamiliares. En cuanto al resto de municipios, aquellos con valores más bajos de viviendas regladas son los que se sitúan en la mitad noreste de la isla, entorno a las bahías de Alcudia y Pollença.

El tercer cálculo utiliza los datos disponibles del listado de *Insideairbnb*, que incluyen 19 076 viviendas, para las cuales se estiman 121 440 plazas. Uno de los campos de esta fuente recoge la licencia otorgada por la administración autonómica, con lo cual se puede calcular el número de viviendas regladas en esa base de datos. El porcentaje de viviendas regladas según esa información es del 61,08 % (Figura 6). No obstante, no se realizó una verificación que permita confirmar si las licencias indicadas corresponden efectivamente con las oficiales, por lo que la fiabilidad de esta fuente es relativa, al tratarse además de datos procedentes de una única plataforma de comercialización. Igual que en las otras fuentes, el municipio de Palma es el que presenta unos valores inferiores de regularización. En este caso, otros valores con escasa regularización corresponden a los municipios situados en la bahía de Palma.

De las tres estimaciones realizadas, la que combina *Insideairbnb* y *AirDNA* es la que puede resultar más fiable para determinar el porcentaje del parque regularizado, ya que se basa en los datos de dos de las principales plataformas de comercialización (*Airbnb* y *Vrbo*), contrastados con los del registro oficial autonómico.

Figura 6. Estimación del total de plazas en ETV y del porcentaje de viviendas turísticas regladas por municipios, según diferentes fuentes de datos. Mallorca (2022)



Fuente: elaboración propia a partir del Catálogo abierto de datos de las Islas Baleares, INE, *Insideairbnb* & *AirDNA*

7 Conclusiones

El presente trabajo aborda la cuestión de la vivienda turística, una de las problemáticas que ha suscitado un mayor número de estudios académicos en los últimos años. Su principal aportación radica en el análisis del proceso de regularización del parque de viviendas turísticas en la isla de Mallorca entre los años 2016 y 2022, así como en la evaluación del alcance de las políticas autonómicas e insulares implementadas durante dicho periodo. Mientras que la mayoría de investigaciones consultadas se centran en las dinámicas espaciales del fenómeno, los factores que lo impulsan o sus efectos derivados, este artículo profundiza en dos aspectos clave: por un lado, el estudio de las medidas normativas con un marcado componente territorial; y por otro, el análisis del proceso de regularización de la oferta y su distribución espacial.

La revisión normativa se ha centrado especialmente en tres medidas adoptadas entre 2017 y 2020. En primer lugar, la legislación autonómica amplió las tipologías de viviendas susceptibles de ser comercializadas. Hasta 2017, la normativa solo permitía el alquiler turístico en viviendas unifamiliares, pero a partir de ese año se extendió también a las plurifamiliares. Según se desprende de los textos legales, esta medida pretendía aflorar parte de la oferta que hasta entonces operaba de forma clandestina. Los resultados muestran que, a partir de 2018 y tras la aprobación de los instrumentos legales, se produjo un aumento en la regularización de estancias turísticas en viviendas plurifamiliares. No obstante, dicho incremento fue moderado y se concentró principalmente en algunas zonas turísticas donde esta modalidad es más frecuente. Estudios comparables sobre destinos del litoral mediterráneo peninsular han señalado que la tipología plurifamiliar presenta los mayores porcentajes de vivienda turística (Marbella 60,9 %, Benalmádena 52,2 %, Manilva 81,7 %) (Castro et al., 2022). Aunque en el caso de Mallorca no se ha evaluado sistemáticamente esta característica, los datos disponibles indican un peso significativamente inferior de las plurifamiliares dentro del conjunto de viviendas regularizadas.

Una segunda medida relevante fue la elaboración de zonificaciones por parte de las administraciones insular y local. La legislación autonómica definió un marco común para todo el archipiélago, y delegó en el Consell de Mallorca —para todos los municipios excepto Palma— y en el Ayuntamiento de Palma —para su propio término municipal— la responsabilidad de concretar dichas zonificaciones. Este proceso permitió dotar de cierto grado de homogeneidad a la ordenación del territorio turístico, evitando disparidades normativas como las señaladas por algunos autores (Arana, 2018). Las delimitaciones territoriales, aprobadas en julio de 2018, establecieron las condiciones para el ejercicio de la actividad turística según las diferentes zonas

de la isla. La medida más significativa fue la prohibición del alquiler turístico en viviendas plurifamiliares en el término municipal de Palma, donde esta modalidad es especialmente demandada y entra en conflicto directo con el mercado de alquiler residencial (Yrigoy, 2017). Esta prohibición incidió directamente en los bajos niveles de regularización de viviendas plurifamiliares tras 2018, afectando particularmente al municipio de Palma, que presentaba el mayor número de alojamientos de este tipo.

La tercera medida destacada fue la fijación de un límite de 115 000 plazas turísticas en viviendas en el conjunto de la isla. Esta cifra se correspondía de forma aproximada con la estimación realizada en la fase de diagnóstico del PIAT en 2016, lo que confirma que el objetivo principal de la normativa era regularizar la oferta preexistente. La sola expectativa de un posible límite impulsó a numerosos propietarios a registrar sus alojamientos antes de la entrada en vigor de la ley. Este efecto llamada explica en parte los altos volúmenes de registros en viviendas unifamiliares, realizados antes de que se autorizara el alquiler en plurifamiliares, y también los bajos niveles de regularización de estas últimas. Los municipios con mayor volumen de registros antes de la aprobación de la ley fueron aquellos con una fuerte presencia de turismo residencial y viviendas unifamiliares, como Pollença, Alcúdia y Santanyí. Este tipo de reacciones no es exclusivo de Mallorca. En las Islas Canarias se produjo un fenómeno similar: tras el anuncio de una nueva regulación que limitaría el uso turístico de las viviendas, el registro de pisos turísticos aumentó un 21 %, lo que se ha atribuido a la voluntad de los propietarios de adelantarse a las restricciones y legalizar sus propiedades (Vega & Molina, 2025).

En cuanto a la evolución del volumen total de viviendas turísticas, los resultados sugieren un estancamiento o un leve crecimiento, en función de las fuentes utilizadas. Esta contención del fenómeno y la ralentización de los procesos de gentrificación en áreas urbanas ya habían sido anticipadas como posibles efectos de la ley de 2017 (Yrigoy, 2017). Por otro lado, el incremento de inscripciones en el registro oficial ha permitido aumentar el porcentaje de viviendas regularizadas: desde una estimación del 47 % en 2016 hasta valores que oscilan entre el 61,08 % y el 94,36 % en 2022, según las distintas fuentes. Palma continúa siendo el municipio con el porcentaje más bajo, debido a los factores previamente mencionados. Una situación análoga se observó en Cataluña, donde la creación de la figura legal de la VUT en 2010 propició la regularización de unas 40.000 viviendas en un breve periodo, comercializadas principalmente a través de plataformas digitales (Cuscó & Font, 2015).

El estudio constata la dificultad inherente a la cuantificación y caracterización precisa del fenómeno, como también han señalado otros autores (Calle Vaquer, 2019). Existen discrepancias notables entre las distintas fuentes estadísticas. Por ejemplo, el Catálogo de Datos Abiertos del Govern de les Illes Balears, si bien es la fuente oficial, no incluye información suficiente para la geolocalización detallada de los alojamientos, lo que limita los análisis y dificulta la identificación de patrones más precisos. Por su parte, los datos del INE presentan estimaciones que, en más del 50 % de los municipios, infravaloran el número de viviendas turísticas en comparación con los registros administrativos. Las plataformas como *InsideAirbnb* o *AirDNA* también ofrecen datos incompletos, ya que no abarcan todas las plataformas de comercialización ni incluyen el número de plazas por alojamiento. Frente a estas limitaciones, el uso combinado de múltiples fuentes se revela como la estrategia más adecuada para abordar la complejidad del fenómeno.

En definitiva, el presente estudio no solo contribuye a comprender el impacto de la normativa autonómica e insular en la regularización del alquiler turístico en Mallorca, sino que también subraya la necesidad de mejorar la calidad de los datos disponibles y la precisión del análisis territorial. Los resultados obtenidos permiten avanzar en el diagnóstico del impacto de los instrumentos de ordenación territorial sobre el alquiler turístico en Mallorca, especialmente en lo que respecta a su regularización. No obstante, se plantean nuevos desafíos que deberán abordarse en investigaciones futuras. Entre ellos, destacan la necesidad de una mejor geolocalización de las viviendas registradas y la obtención de datos más precisos que reflejen el total de viviendas efectivamente comercializadas. Asimismo, la incorporación de técnicas de estadística espacial permitiría una aproximación más rigurosa a las dinámicas territoriales del fenómeno y a sus implicaciones socioeconómicas.

Declaración responsable: El autor declara que no existe ningún conflicto de interés con relación a la publicación de este artículo.

Bibliografía

- Adamiak, C., Szyda, B., Dubownik, A., & García-Álvarez, D. (2019). Airbnb offer in Spain—spatial analysis of the pattern and determinants of its distribution. *Geo-Information*, 8(3). <https://doi.org/10.3390/ijgi8030155>
- Aguirre i Font, J. (2021). La regulación municipal de las viviendas de uso turístico: soluciones a través del urbanismo. *REALA*(15), 24-41. <https://doi.org/10.24965/reala.i15.10916>
- Arana, E. (2018). La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias. *Revista de estudios de la administración local y autonómica*, 10, 6-21. <https://doi.org/10.24965/reala.v0i10.10545>
- Calle Vaquero, M. (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1-40. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2829>
- Calle Vaquero, M., Mínguez, C., & García-Hernández, M. (2023). The touristification of urban spaces: measurement proposal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3459>
- Castro, H., Sortino, F., & Mérida, M. (2022). Análisis de las tipologías constructivas dominantes en la evolución de los modelos de oferta turística. Los casos de Marbella, Benalmádena y Manliva (Costa del Sol). In *XVII Coloquio Ibérico de Geografía*. Salamanca. <https://hdl.handle.net/10630/24622>
- Chamusca, P., Fernandes, R., Carvalho, L., & Mendes, T. (2019). The role of Airbnb creating a “new”-old city centre: facts, problems and controversies in Porto. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1-30. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2820>
- Cuscó, E., & Font, J. (2015). Nuevas formas de alojamiento turístico: comercialización, localización y regulación de las “viviendas de uso turístico” en Catalunya. *Biblio 3W*, 20, 1134. <http://hdl.handle.net/2445/100020>
- Díaz Cuevas, P., & Fernández Tabales, A. (2023). From residential to tourist function in urban spaces: measurement of causal factors using digital tools. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (99). <https://doi.org/10.21138/bage.3460>
- Domènech, A., Larpin, B., Schegg, R., & Scaglione, M. (2019). Disentangling the geographical logic of airbnb in Switzerland. *ERKUNDE*, 73(4), 245-258. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2019.04.01>

- Doménech, G. (2017). La regulación autonómica y local de las viviendas de uso turístico. *Anuario de Derecho Municipal*, (11), 43-73. <http://hdl.handle.net/10486/701420>
- Exceltur (2022). *Estudio Revitur. Principales evidencias de los efectos del resurgir de las viviendas turísticas en las ciudades españolas y recomendaciones para su tratamiento*. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2022/11/ReviTUR-EXCELTUR-Documento-completo-221122.pdf>
- Franch, J. (2021). Restricciones a la libertad de empresa y el mercado en la normativa urbanística aplicable a las viviendas vacacionales. *Estudios de Deusto*, 69(2), 43-76. [http://dx.doi.org/10.18543/ed-69\(2\)-2021pp43-76](http://dx.doi.org/10.18543/ed-69(2)-2021pp43-76)
- Garha, N. (2022). The spatial penetration of Airbnb in the main tourist cities of Spain: Extent and Determinants. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 68(1), 167-194. <https://doi.org/10.5565/rev/dag.681>
- González-Pérez, J. (2020). The dispute over tourist cities. Tourism gentrification in the historic Centre of Palma (Majorca, Spain) . *Tourism Geographies. An International Journal of Tourism Space, Place and Environment*, 22, 171-191. <https://doi.org/10.1080/14616688.2019.1586986>
- Guerrero, A., Serrano Gil, O., García Marchante, J., & Fernández, M. (2021). New forms of tourist accommodation in Castilla-La Mancha: evolution, qualification and territorial distribution. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (89). <https://doi.org/10.21138/bage.3100>
- Guillén, N. (2015). La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (45-46), 101-144. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5444230>
- Gutiérrez, A., & Domènech, A. (2020). Understanding the spatiality of short-term rentals in Spain: Airbnb and the intensification of the commodification of housing. *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 120(2), 98-113. <https://doi.org/10.1080/00167223.2020.1769492>
- Hajibaba, H., & Dolnicar, S. (2018). Regulatory Reactions Around the World. En Dolnicar, *Peer-to-peer Accommodation Networks: Pushing the boundaries*. Goodfellow Publishers Limited. <http://www.goodfellowpublishers.com>
- Hübscher, M., Schulze, J., Lage, F., & Ringel, J. (2020). The impact of airbnb on a non-touristic city. A case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain). *ERKUNDE*, 74(3), 191-204. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2020.03.03>

- Mateu Lladó, J. (2003). Turismo residencial y dispersión urbana en Mallorca (Illes Balears). Un ensayo metodológico en el municipio de Pollença. *Estudios Turísticos*, (155-156), 197-218. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=852428>
- Mestre, M., & Murray, I. (2018). *Estudi sobre l'habitatge a Pollença*. Pollença. https://www.researchgate.net/publication/329074793_Estudi_sobre_l'habitatge_a_Pollenca
- Nieuwland, S., & Melik, R. (2018). Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism*, 23(7), 811-825. <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>
- Pons, A., & Pons, M. (2019). El uso de criterios geográficos en la ordenación de estancias turísticas en viviendas. La experiencia de la zonificación en Mallorca. In J.C. Farinós, J. Escribano, M. Peñarubia, J. Serrano & S.E. Asins, *Desafíos y oportunidades de un mundo en transición: una interpretación desde la Geografía* (pp. 663-675). Universitat de València.
- Rabiei-Dastjerdi, H., McArdle, G., & Hynes, W. (2022). Which came first, the gentrification or the Airbnb? Identifying spatial patterns of neighbourhood change using Airbnb data. *Habitat International*, 125. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102582>
- Ramos Pérez, D. (2021). Limitaciones de la base de datos de Airdna para el estudio del alquiler de viviendas de uso turístico: el caso de la isla de la Palma. In *Comunicaciones del XXVII Congreso de la Asociación Española de Geografía*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8292763>
- Román, I., Pavlova, N., Nieto, J., & Bonillo, D. (2017). La legislación sobre los apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en España, comparativa por comunidades autónomas. *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 3(4), 397-417. <https://ojs.scientificmanagementjournal.com/ojs/index.php/smj/article/view/328>
- Rullan, O. (2011). Urbanismo expansivo en el Estado Español: de la utopía a la realidad. *Geografía, retos ambientales y territoriales. XXII Congreso de Geógrafos Españoles* (págs. 165-209). Universidad de Alicante. <http://hdl.handle.net/10045/48446>
- Sánchez, J., Rengifo, J., & Jiménez, V. (2019). Viviendas de alquiler (Airbnb) y alojamientos turísticos tradicionales: nuevo escenario competitivo en el mercado turístico de Extremadura. *Estudios Geográficos*, 80(286). <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201925.005>

Socias, J. (2018). Estado regulador y alojamiento colaborativo. El régimen de la intervención pública limitadora de la prestación del servicio. *Revista de Administración Pública*, 205, 131-170. <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.205.04>

Urquiaga, A., Lorente-Riverola, I., Mohino, I., & Ruiz Sanchez, J. (2019). “No estamos tan mal como Barcelona”: análisis de la proliferación y regulación de las viviendas de uso turístico en Madrid y Barcelona. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1-47. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2828>

Vega, G., & Molina, C. (2025, February 1). El registro de pisos turísticos en Canarias sube un 21% desde que se anunció una nueva regulación. *El País*. <https://elpais.com/economia/2025-02-01/el-registro-de-pisos-turisticos-en-canarias-se-dispara-un-21-desde-que-se-anuncio-una-nueva-regulacion.html>

Vives, S., & Rullan, O. (2017). Desposesión de vivienda por turistización. Revalorización y desplazamientos en el CentroHistórico de Palma (Mallorca). *Revista de geografía Norte Grande*, (67). <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022017000200004>

Yrigoy, I. (2016). The impact of Airbnb in the urban arena: towards a tourism-led gentrification. The case-study of Palma old quarter (Mallorca, Spain). In M. Blázquez, M. Mir-Gual, I. Murray & G. Pons, *Turismo y crisis, turismo colaborativo y ecoturismo. XV Coloquio de Geografía del Turismo, el Ocio y la Recreación* (pp. 281-289). Societat d'Història Natural de les Balears. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6392260>

Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: ¿Una nueva forma de gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial. *Scripta Nova*, XXI(580). <https://doi.org/10.1344/sn2017.21.18573>