



Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos

*El impacto de la comercialización de
estancias turísticas en viviendas (ETH)
sobre las Islas Baleares*

Resumen Ejecutivo





1. Resumen ejecutivo



El 31 de julio de 2017, se 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 **estades turístiques d'habitatges (ETH)**. El 4 de agosto de 2017, se aprueba el Decreto Ley 3/2017, de modificación de la Ley 8/2012, con **medidas para afrontar la emergencia en materia de vivienda** en las Islas Baleares.

Ambas leyes vienen precedidas por un lado, de un **aumento general de los precios de las viviendas en alquiler**, con especial relevancia en los municipios de Palma de Mallorca y de Eivissa. Y por otro lado, por un **crecimiento sostenido del número de turistas** que llegan a las islas, cuyo volumen superaba a finales de 2016 los **16 millones de turistas**, sumando el turismo nacional y el internacional.

Ambos fenómenos han provocado una **importante reacción social** de confrontación con el fenómeno turístico y sus límites y, en especial, con la creciente oferta de ETH en el archipiélago. A esta oferta de alojamiento se le atribuyen varias externalidades provocadas por su actividad. Entre ellas, dos de forma casi exclusiva:

- La **limitación de acceso a la vivienda** por parte de la población residente, motivado por una reducción de la oferta de vivienda.
- El impacto que dicha disminución de oferta ha tenido en el **aumento del precio de las viviendas en alquiler**.

El presente informe tiene como objeto aportar luz al fenómeno de las ETH que, en el caso de las Islas Baleares, presenta una enorme complejidad.

En el mismo se argumenta que, en el caso de **Palma de Mallorca, no es posible culpar a dicha oferta de alojamiento como la principal casusante** del aumento de los precios de viviendas en alquiler, siendo el **fortísimo aumento de la demanda de vivienda** un factor que repercute en mucho mayor medida al desequilibrio del mercado, habida cuenta del reducido impacto en el parque de vivienda que tiene la oferta de ETH sobre la ciudad, **a excepción del distrito Centro**. Sin duda toda vivienda que se pueda devolver al mercado aliviaría, en alguna medida, la destacable falta de vivienda de la ciudad. Pero la oferta de ETH devuelta al mercado en el año 2017¹ no sólo **no ha reducido el precio de la vivienda**, sino que el mismo **ha seguido subiendo al mismo ritmo que lo ha estado haciendo los tres últimos años**.

En el caso de **Eivissa** la falta de datos disponibles impide hacer una valoración al respecto con el mínimo rigor requerido. Aunque en este caso sí se hace notar que el fenómeno reviste una mayor gravedad² que en el caso de la capital de las islas. El caso de la capital pitusa es aún más complejo que el de Palma de Mallorca, debido a su **enmarcada estacionalidad** y a su **grave dependencia de mano de obra exterior a la isla**.

¹ Palma de Mallorca ha reducido 1.373 ETH de su oferta, entre el año 2016 y el año 2017.

² Eivissa ha experimentado un aumento de oferta de ETH del 9,83% (123), entre el año 2016 y el año 2017.



1. Resumen ejecutivo

El informe aborda el **impacto de las ETH sobre tres segmentos económicos: el turismo, el parque de viviendas y el precio de viviendas en alquiler**. Al mismo tiempo analiza el **impacto de la zonificación de Mallorca** sobre el mercado de ETH propuesta por el Consell.

- Las ETH en el modelo turístico de las Islas Baleares.

En el mismo se cuantifica la evolución de los **principales indicadores turísticos**. Se muestra el modelo turístico balear y su comportamiento durante los últimos años. Se hace una estimación del **parque actual de ETH de las Islas Baleares**, sumando en un mismo repositorio la oferta legal e ilegal.

- El impacto de las ETH sobre el parque de viviendas.

En un primer capítulo se analiza la **demanda de viviendas** y los factores subyacentes que influyen de forma destacada en la evolución del parque y en sus carencias. En un segundo capítulo se analiza el **parque de viviendas** en relación con la oferta de ETH.

- El impacto de la zonificación de Mallorca sobre la oferta de ETH.

En este capítulo se analiza y cuantifica la oferta de ETH afectada por la zonificación propuesta por el Consell Insular de Mallorca. El Consell de Mallorca presentó la propuesta de zonificación provisional el 26 de enero de 2018 para delimitar las zonas y ámbitos de la isla donde se podrá acoger la modalidad de alquiler de ETH y en qué condiciones.

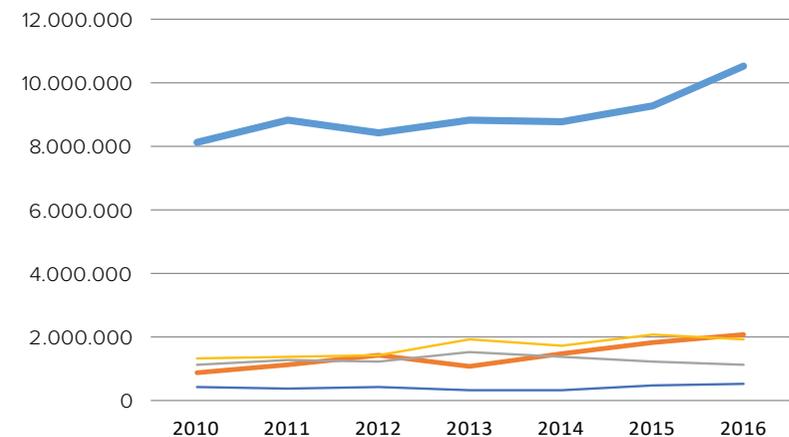
- El impacto de las ETH sobre el precio de las viviendas en alquiler de Palma de Mallorca.

En el último capítulo se analiza el impacto de las ETH en el aumento de los precios de viviendas en alquiler, y se hace una estimación de los factores principales de aumento de dicho precio.

1.1. El impacto de las ETH sobre el sector turístico de las Islas Baleares.

1.1.1. El crecimiento de la demanda turística

Durante los últimos seis años las Islas Baleares han experimentado un fuerte aumento de turistas debido, en gran medida, a la absorción de parte del turismo desplazado desde el sur y este del Mediterráneo, a causa de la inestabilidad política de destinos competidores. Según datos de Frontur y Familitur, en el **año 2010** un total de **11.952.791 turistas** visitaron las islas Baleares. En el **año 2016** esta cifra **aumentó hasta los 16.231.985 turistas**, lo que supone un incremento del **+35,80%** en tan sólo **seis años**.



● Hoteles o similares ● Alojamiento propiedad ● Otros alojamientos
● Alojamiento alquiler ● Alojamiento familiares o amigos

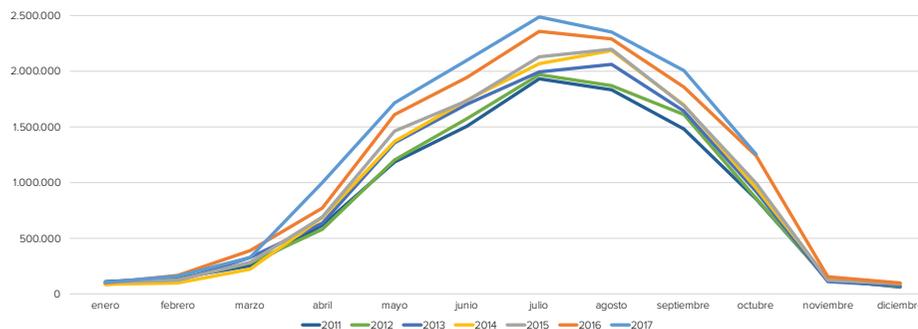
Fuente: Frontur y Familitur. INE



1. Resumen ejecutivo

1.1.2. La estacionalidad

El turismo en las Islas Baleares, debido a las características del clima mediterráneo, tiene un marcado carácter estacional. Según datos de Frontur, **más del 50%** de la demanda turística se produce durante los **meses de junio, julio y agosto**. Si consideramos los **seis meses de temporada alta (de mayo a octubre)** éstos absorben casi el **90% de la demanda**. Tan sólo en el mes de julio de 2017 un total de 2.484.878 turistas extranjeros visitaron las Islas Baleares, la cifra mensual más elevada desde el año 2011.

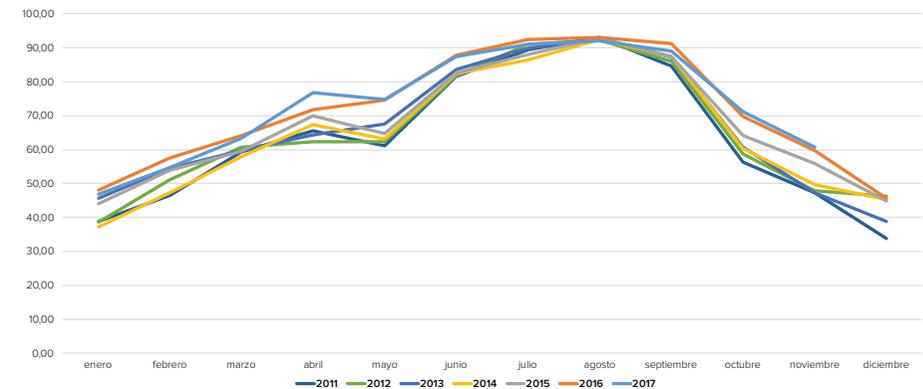


Fuente: Frontur. INE

1.1.3. La ocupación mensual

El fuerte crecimiento de turistas unido a la estacionalidad han provocado unos **niveles de ocupación máximos**. Así, el **sector hotelero lleva cinco años consecutivos con lleno técnico (superando el 90% de ocupación)** entre los meses **de julio y agosto, a pesar del crecimiento del número de plazas**. El **sector**

de apartamentos se ha sumado a dicho lleno técnico los **dos últimos años**, para los mismos meses de **julio y agosto (con una media del 89% de ocupación)**. De ello se debe interpretar que el destino tiene su oferta de hoteles y apartamentos completamente llena los meses de mayor presión de turistas desplazados de los destinos competidores.



Fuente: EOH. INE

1.1.4. La oferta de ETH

Estos tres aspectos, el **aumento de la demanda** concentrada en los meses de verano³, la **estacionalidad**, y la **plena ocupación** de la oferta tradicional, han provocado un considerable aumento de la demanda de ETH. Los datos muestran que no se está produciendo una sustitución de la oferta tradicional, sino más bien un fenómeno aparición de oferta espontánea para absorber la demanda focalizada en los meses de temporada muy alta.

³ El turismo desplazado por los eventos del Mediterráneo, principalmente provenientes de Turquía y Túnez, y de Grecia (afectado por la crisis migratoria producto de la misma inestabilidad), es un turismo de **sol y playa de verano**.



1. Resumen ejecutivo

Este aumento de demanda, centrada en los meses de verano, ha provocado a su vez un **nuevo fenómeno**, que ha repercutido en el **gasto total de los turistas que visitan las islas**.

Una gran cantidad de propietarios de segundas residencias no están disfrutando de sus viviendas, para ponerlas en el mercado de las ETH, y así aprovechar la obvia oportunidad de negocio. En el año 2013 los turistas alojados en **viviendas en propiedad** representaban el 11,07% del total, mientras que en el año 2016, esa cifra se redujo al 7,08%. Los turistas alojados en **casas de familiares y amigos** pasaron del 14,12% en el año 2013, al 11,85% en el año 2016. Esto significa que los **turistas alojados, que no pagaban alojamiento** han pasado de representar el **25,92% en 2013, al 18,93% en el 2016**.

En el extremo opuesto, los turistas que **sí pagan por alojamiento, turistas de mercado**, han pasado de representar el **72,23% en el año 2013, al 77,61% en el año 2016**. Donde los turistas alojados en **hoteles y similares** han pasado de representar el 64,21% al 64,84%, entre 2013 y 2016, y los alojados en **viviendas de alquiler**, del 8,02% al 12,77% en el mismo período.

Esto se refleja en el inventario de ETH de las Islas de Baleares. En este estudio se han cuantificado un total de **40.675 estancias turísticas en viviendas (ETHs) en 2017**, lo que significa un **6,93%⁴ del parque total de viviendas** de las Islas. El **65,08%** de las ETHs se comercializa en **viviendas unifamiliares** y se encuentran principalmente en municipios con alta proporción de **segundas residencias**. En el lado contrario se encuentra precisamente **Palma de Mallorca**, siendo el municipio con **la menor proporción de ETH** sobre su parque de viviendas del conjunto del archipiélago: **1,42%**.

⁴ El Plan de intervención en Ámbitos Turísticos de Mallorca (PIAT), hacía una estimación, en el momento de desarrollo de los trabajos de cálculo, del 4,4% sobre el parque de viviendas.

1.2. El impacto de las ETH sobre el parque de viviendas.

El impacto de ETH sobre el parque de viviendas, se ha analizado a través de la evolución de la **demanda y sus factores subyacentes**, y a través de la **oferta y sus factores subyacentes**.

Entre los años 2014 y 2016, el número de habitantes de las Islas Baleares ha crecido 3.778 personas (una variación del 0,34%). El número de **extranjeros de países con mayor renta per cápita, europeos (EU15), estadounidenses y canadienses (EUEC)**, ha disminuido en ese mismo período (2014-2016) 6.641 personas (-8,43%). Es importante destacar que este colectivo tiene su mayor cuota de residentes en los municipios de **Deià y Calvià donde representan el 24,45% y 20,06% respectivamente, de la población empadronada**.

Uno de los **principales factores subyacentes a la demanda** es el **empleo**. Este **deriva del nuevo período de crecimiento económico auspiciado por aumento del turismo**. El paro en las Islas Baleares lleva decreciendo desde el año 2012⁵: el -12,42% en el año 2015, el -16,32% en el año 2016, y el -14,00% en el año 2017. Con ello, la disminución del paro en las Islas Baleares ha sido de **15.253** personas, entre los años 2015 y 2017.

En este trabajo no se afirma que la **relación lineal entre disminución del paro y aumento neto de empleo** provenga siempre del deseado encuentro de empleo por parte de la población residente. El marcado carácter estacional del turismo de las islas hace que el **empleo tenga también un carácter estacional** y que, en

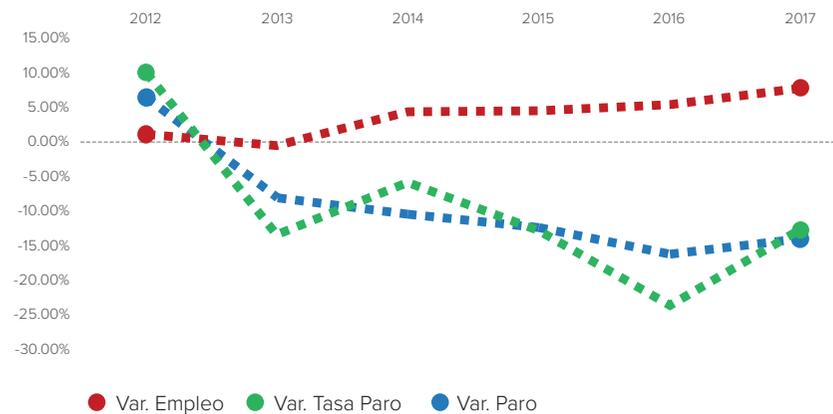
⁵ Se ha usado para la serie de referencia el **mes de julio**.



1. Resumen ejecutivo

gran medida, el empleo generado atraiga trabajadores provenientes del exterior, característica común en territorios insulares turísticos.

El **crecimiento del empleo y la disminución de la tasa de paro entre los residentes**, desecha el argumento de la debilidad del paro como indicador. El empleo en las islas ha subido el 4,47% en 2015, el 5,40% en el año 2016, y el 7,74% en el año 2017. El acumulado, entre 2015 y 2017, es de **64.622 empleos netos nuevos**⁶. Finalmente se ha analizado la evolución de la economía, a través del PIB del archipiélago. El mismo lleva cuatro **años de crecimiento sostenido**, por encima de la media nacional: **2014 (+3,1%), 2015 (+3,9%), 2016 (+4,8%) y 2017 (+4,4%)**



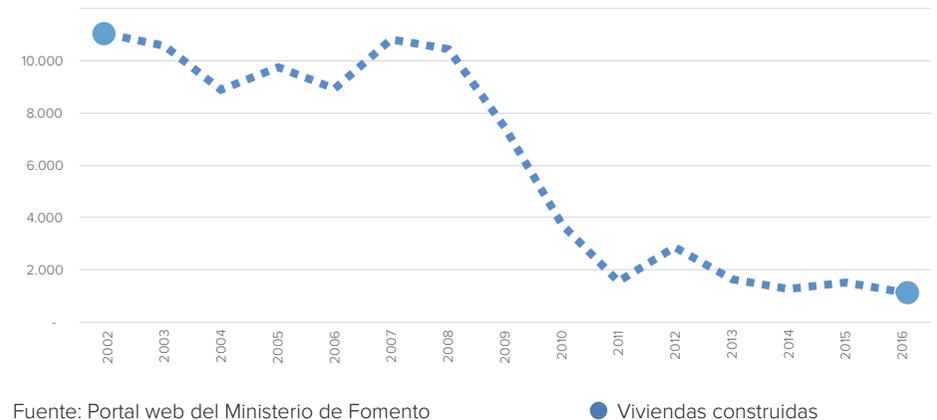
Fuente: Portal web del IBESTAT.

El **parque de viviendas de las Islas Baleares, según el censo de 2011, es de 586.709 viviendas**, de las cuales el **26,75%** corresponde a **viviendas no principales** (156.972 viviendas). De las **viviendas principales** (429.737 viviendas),

⁶ Se ha usado para la serie de referencia el **3T (tercer trimestre)**.

el **21,53%** corresponde a viviendas en **régimen de alquiler**, estando el resto en **régimen de propiedad (70,16%)**, o **otros regímenes (8,30%)**, entre ellos viviendas cedidas de forma gratuita.

Desde el año 2011, del último censo, solo se tiene información de la evolución del parque de viviendas a escala Comunidad Autónoma. Las Islas Baleares, como el resto del estado, ha sufrido un importante parón en la construcción de viviendas, reflejo sin duda de la crisis vivida por el país. Ha pasado de valores de crecimiento interanual de 2,19% (**11.035 nuevas viviendas**) en **2002**, a valores de 0,20% en **2016 (1.161 nuevas viviendas)**.



Fuente: Portal web del Ministerio de Fomento

● Viviendas construidas

Las viviendas comercializadas como ETHs en las Islas Baleares son **mayoritariamente viviendas unifamiliares** (65,08% del total de ETHs en 2017) y se encuentran principalmente **en municipios con alta proporción de segundas residencias**⁷.

⁷ Las **segundas residencias** representan el **14,61%** del parque de viviendas de las Islas Baleares.



1. Resumen ejecutivo

Con el fin de entender la dinámica del mercado de vivienda, este estudio ha considerado coherente considerar los municipios de **Palma de Mallorca, Calvià y Llucmajor** como **área metropolitana de Palma**. En ese área se concentran casi el **70% de las viviendas colectivas⁸** de la isla de Mallorca.

Cabe destacar que desde la puesta en marcha de las acciones municipales en Palma de Mallorca, y la aprobación de la nueva Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de ETHs en las Islas Baleares, en los dos últimos trimestres de 2017 hubo una **reducción del -34,74% (-1.373 ETH) en la ciudad de Palma de Mallorca**. En la capital, municipio con mayor número absoluto de viviendas principales, las ETHs representan el **1,42% del parque total de viviendas**.

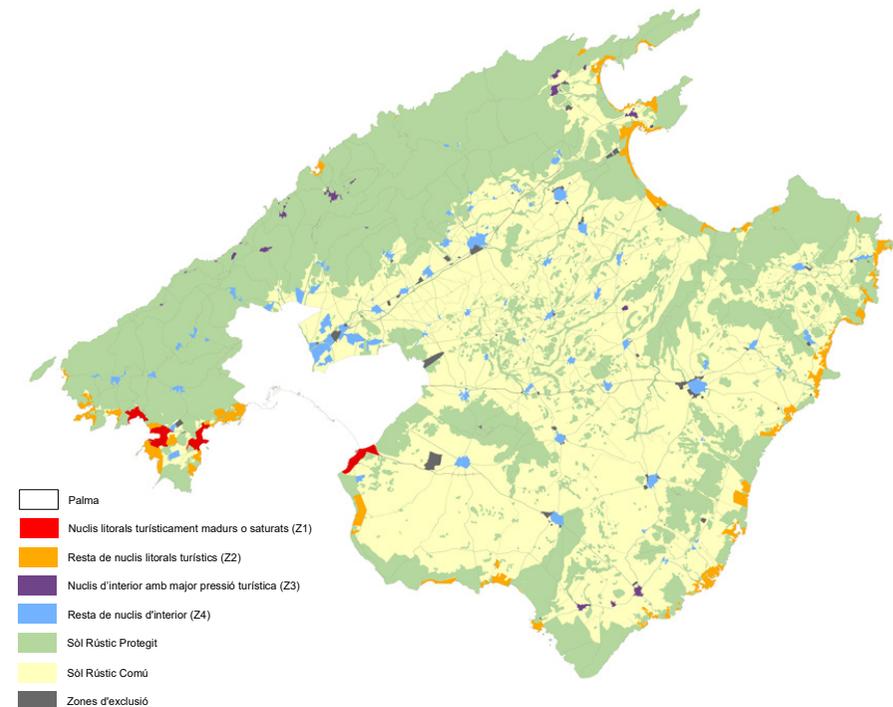
1.2. El impacto de la zonificación de Mallorca sobre la oferta de ETH.

La propuesta de zonificación presentada por el Consell Insular de Mallorca establece una clasificación del territorio dividida en seis categorías. A fin de analizar el impacto de dicha zonificación sobre la oferta de ETH, este informe ha cuantificado a escala municipal el total de la oferta correspondiente a cada clasificación, usando el inventario de ETH obtenido para el desarrollo de este informe. Así, las 29.280 ETH comercializadas en la isla de Mallorca, se dividen de la siguiente forma:

Zonas Z1 Y Z3: **6,73%**; Zonas Z2 y Z4: **35,02%**; Suelo Rústido Protegido: **13,42%**; Suelo Rústico Común: **36,02%**; Palma de Mallorca: **8,81%**.

⁸ Sehan considerado **viviendas colectivas** aquellas integradas en edificios con un conjunto de viviendas de **5 unidades o superoir**.

Las clasificaciones propuestas por el Consell tienen diferente grado de restricción a la comercialización de ETH. Así se puede deducir que aquellas ETH afectadas por **niveles de protección menos restrictivos**, donde inscribiríamos las zonas **Z2, Z4 y SRC**, representan el **69,04%** del total de la oferta. Las ETH en Suelo Rústico Protegido, donde se prohíben las ETH, representan el **13,42%**. Y el volumen de ETH concentrado en el municipio de **Palma de Mallorca representa el 8,81%**. Palma de Mallorca tiene las competencias para definir su propia zonificación.



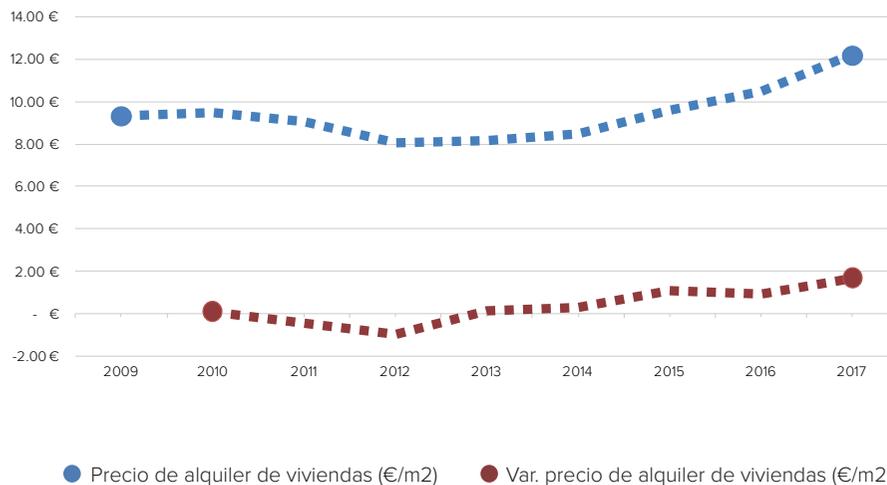
Mapa: propuesta de zonificación presentada por el Consejo Insular de Mallorca. 2018.



1. Resumen ejecutivo

1.3. El impacto de las ETH sobre el precio en alquiler en Palma de Mallorca.

Desde el año **2015**, Palma de Mallorca ha experimentado un cambio de tendencia en el precio de viviendas en alquiler. La subida interanual (1,5%) de los precios en el cuarto trimestre de 2013, cerraba una serie de seis años de crecimientos negativos producto, sin duda, de la gravísima crisis económica que ha vivido el país. En el año 2015, según el portal inmobiliario Idealista⁹, los precios de alquiler por metro cuadrado en la ciudad crecieron un 12,75% respecto al año anterior, y en 2017 un 16,13%.

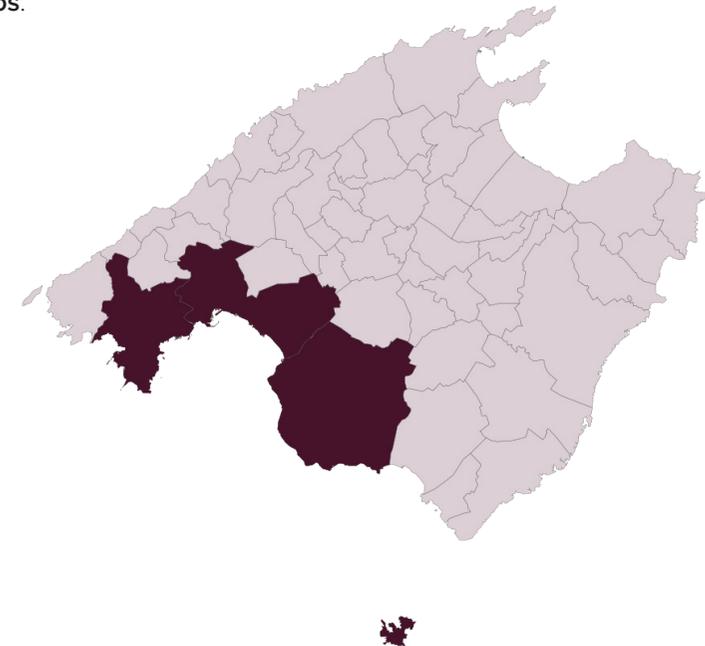


Fuente: Idealista

9 Informe de precios Idealista: <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>

A pesar de la reducción de las ETHs en Palma de Mallorca (-1.373 ETH) durante los dos últimos trimestres de 2017, el precio de viviendas en alquiler ha seguido en aumento, pasando de 10,51€/m² en 4T 2016 a 12,2€/m² en 4T de 2017.

Para analizar el impacto de las ETH en el precio de la vivienda en alquiler se han estudiado tres escalas funcionales. El **área metropolitana de Palma de Mallorca** (municipios de Palma de Mallorca, Calvià y Lluçmajor), el **municipio de Palma de Mallorca en su conjunto**, y el municipio de **Palma de Mallorca desagregado por distritos**.



■ Área Metropolitana considerada (Palma de Mallorca, Calvià y Lluçmajor)

Mapa: área considerada como Área Metropolitana para el análisis del precio de alquiler.



1. Resumen ejecutivo

1.3.1. El Área Metropolitana de Palma de Mallorca (municipios de Palma de Mallorca, Calvià y Lluçmajor):

En el análisis¹⁰ de las series temporales de indicadores referentes al área metropolitana de Palma de Mallorca, se han identificado **tres factores que explican el 99% de la subida de los precios de viviendas en alquiler**: el **empleo** y la reducción del paro, la **mejora de la economía** (PIB), y el **aumento del número de hogares** (población).

Solo entre 2016 y 2017, el **empleo** ha aumentado en **14.115 personas (6,78%)**, el **paro** ha disminuido en **-3.546 personas (-14,21%)**, y la **población** ha aumentado en **3.482 personas (0,7%)**. El **PIB** para las **Islas Baleares** creció el **4,4%**. Este último año la oferta de ETH en el área ha descendido el **-25% (-1.709 ETH)**.

Que la enorme presión de la demanda explica la subida del precio de las viviendas en alquiler se confirma por el **comportamiento de precios** que ha tenido el Área en 2017. A pesar de haber recuperado para el mercado 1.709 viviendas provenientes de la oferta de ETH, **los precios no han dejado de subir**. **El mercado ha absorbido ese volumen de viviendas sin haber variado su tendencia alcista**. Aún así, la **salida del mercado de ETH han contribuido a la reducción de la oferta de viviendas de mercado**¹¹.

Impacto de las ETH en el mercado de vivienda de 2016. Se han estimado **2.446**

¹⁰ Para el análisis de comportamiento de los precios de las viviendas en alquiler se han analizado **30 indicadores a través de regresiones múltiples**. En dichas operaciones estadísticas se ha mantenido el **precio de viviendas en alquiler como variable dependiente**.

¹¹ Se considera oferta de mercado al conjunto de las viviendas que sus propietarios han decidido poner en el mercado un año en concreto.

ETH sustrídas al mercado en el año 2016. En 2016, se ha estimado un **mercado de 23.457 viviendas** (13.607 en alquiler, 7.404 en venta, y 3.446 ETH). Las ETH salidas del mercado de vivienda representaron el **10,43% del mismo**.

Impacto de las ETH en el mercado de vivienda de 2017. Este año la oferta de ETH **ha devuelto al mercado 1.709 viviendas**, producto sin duda de la entrada en vigor de la nueva Ley y de las acciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca. El impacto de la oferta de ETH en la mercado de vivienda fue positivo, al devolver viviendas a la oferta de mercado.

1.3.2. Municipio de Palma de Mallorca:

En el análisis¹² de las series temporales de indicadores referentes al municipio de Palma de Mallorca, se han identificado los mismos **tres factores que explican en el 97% de la subida de los precios de viviendas en alquiler**: el **empleo** y la reducción del paro, la **mejora de la economía** (PIB), y el **aumento de demanda de hogares** (población).

Al igual que en el Área Metropolitana, solo entre 2016 y 2017, el **empleo** ha aumentado en **11.483 personas (6,77%)**, el **paro** ha disminuido en **-3.187 personas (-14,40%)**, y la **población** ha aumentado en **3.543 personas (0,88%)**. Este último año la oferta de ETH en el área ha descendido el **-34,74% (-1.373 ETH)**.

Al igual que el Área Metropolitana, la enorme presión de la demanda explica la subida del precio de las viviendas en alquiler, reproduciéndose el

¹² Para el análisis de comportamiento de los precios de las viviendas en alquiler se han analizado **16 indicadores a través de regresiones múltiples**. En dichas operaciones estadísticas se ha mantenido el **precio de viviendas en alquiler como variable dependiente**.



1. Resumen ejecutivo

comportamiento de precios que ha tenido el Área Metropolitana en 2017. A pesar de haber recuperado para el mercado 1.373 viviendas provenientes de la oferta de ETH, **los precios no han dejado de subir**. Aún así, la **salida del mercado de ETH también se considera han contribuido a la reducción de la oferta de viviendas de mercado**.

Impacto de las ETH en el mercado de vivienda de 2016. Se han estimado en **1.387 ETH sustrídas al mercado en el año 2016**. En 2016, se ha estimado un **mercado de 17.319 viviendas** (10.640 en alquiler, 5.292 en venta, y 1.387 ETH). Las ETH salidas del mercado de vivienda representaron el **8,01% del mismo**.

Impacto de las ETH en el mercado de vivienda de 2017. Este año la oferta de ETH **ha devuelto al mercado 1.373 viviendas**, producto sin duda de la entrada en vigor de la nueva Ley y de las acciones llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Palma de Mallorca. El impacto de la oferta de ETH en el mercado de vivienda fue positivo, al devolver viviendas a la oferta de mercado.

1.3.2. Distritos de Palma de Mallorca:

La falta de datos desagregados impiden hacer un análisis cuantitativo del impacto en el precio de las viviendas de alquiler a través de los factores que intervienen en su aumento. Aún así, se ha analizado el comportamiento de **cuatro indicadores** que permiten hacer cuatro reflexiones sobre el fenómeno en los distritos.

1. El porcentaje de viviendas no principales respecto al total del parque de viviendas: el porcentaje de viviendas no principales de un distrito muestra el grado de rotación que puede experimentar un área y, por tanto, la exposición de

la misma a las fluctuaciones del mercado inmobiliario, Valga como ejemplo el **30,56% del distrito de Ciutat Vella en Barcelona**, o el **18,77% del distrito Centro de Madrid**.

En Palma de Mallorca, en el **distrito Centro representan el 26,01%, Poniente el 12,47%, Norte el 9,06%, Levante el 11,72%, y Platja de Palma y Platja de Sant Jordi el 13,42%**.

2. El porcentaje de ETH respecto al parque total de viviendas: este indicador muestra el impacto de las ETH en el parque de viviendas. Aunque es importante conocer cómo se ha ido generando esa oferta en el tiempo para estimar el impacto en el precio, el indicador permite escalar el fenómeno y saber el grado de importancia del mismo respecto al mercado. Tres ejemplos nos permiten igualmente tener una referencia. En el **distrito de Ciutat Vella de Barcelona** las ETH representan el **4,12%** del parque, en el **distrito Centro de Madrid el 8,09%**, y en el distrito del **Casco Antiguo de Girona el 18%**.

En Palma de Mallorca, en el **distrito Centro representan el 5,57%, Poniente el 1,47%, Norte el 0,52%, Levante el 0,59%, y Platja de Palma y Platja de Sant Jordi el 2,73%**.

Este indicador nos permitiría **reducir el posible impacto en los precios de viviendas en alquiler** al distrito **Centro** y, en menor medida, al distrito de **Platja de Palma y Platja de Sant Jordi**.

3. La variación de la población: este tercer indicador nos permite saber si se está produciendo una reducción de la población residente en un área y, por tanto, si se está **desplazando población local** (empadronada). Un mejor indicador sería el



1. Resumen ejecutivo

de número de hogares, el cual no se ha podido encontrar desagregado. Entre los años 2016 y 2017, la variación de población ha sido positiva en todos los distritos. En el **distrito Centro ha sido de +105 habitantes, Poniente +540, Norte +1.042, Levante +1.500, y Platja de Palma y Platja de Sant Jordi +356.**

Si bien, como se recoge en este estudio, el precio de mercado de la vivienda en alquiler está experimentando alzas destacadas, **no se está perdiendo población residente** en ninguno de los cinco distritos de la ciudad. El comportamiento de la población residente presenta similitudes con las de los dos indicadores anteriores.

4. Diferencial entre el precio registrado y el precio de mercado de viviendas en alquiler. Este indicador, medido por el **cociente entre el precio registrado y el precio de mercado**, nos permite identificar la diferencia entre precios publicados en los principales portales de vivienda (**Idealista y Fotocasa**), con los precios de **fianzas registrados y depositados** en los institutos correspondientes de cada Comunidad Autónoma¹³.

El mismo permite identificar el grado de importancia de la oferta **no registrada en los precios de mercado**. Pero al mismo tiempo permite **identificar el precio real de los contratos de larga duración para población residente**. Este indicador también se puede usar como medida **del grado de gentrificación** que experimenta una ciudad o un distrito de la misma, donde un **coeficiente por debajo del 70% se considera alto**¹⁴.

¹³ En las Islas Baleares los depósitos de fianzas se registran y despositan en el Insituto Balear de la Vivienda (Ibavi)

¹⁴ Estimación de inAtlas a partir del estudio publicado en 2017 por el Ministerio de Fomento, Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo: **'Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial Alquiler Residencial'**

Así, por ejemplo, el diferencial de ambos precios en ciudades españolas turísticas, pero no internacionales, muestra unos coeficientes altos, como **Santa Cruz de Tenerife (86,21%), Granada (84,38%), Sevilla (81,25%), o Valencia (74,67%)**. En cambio ciudades con mayor presión internacional muestran coeficientes mucho menores, como **Málaga (69,41%), Barcelona (68,16%), o Madrid (63,19%)**.

En relación a este estudio, cabría mostrar el coeficiente de **Calvià (71,56%) y el de Lluçmajor (71,26%)**. Destacan por encima de todos **Palma de Mallorca (62,83%) y Eivissa (62,59%)**.

Aunque no se muestre este coeficiente desagregado por distritos, el agregado para toda la ciudad de Mallorca muestra el **alto grado de distorsión de los precios de mercado con los precios reales de alquiler de larga duración**. Así, una vivienda media de **86m²** se estaba comercializando en 2016 en **906€**, en los portales de vivienda, mientras el precio registrado se situaba en **569€**. Este dato también aparece identificado en la **Encuesta de Condiciones de Vida del INE**. En la misma se estima un **precio medio pagado en 2016 de 521,26€¹⁵, por las familias del Área Metropolitana de Palma de Mallorca**. de número de hogares, el cual no se ha podido encontrar desagregado.

¹⁵ Explotación propia de los Microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE: http://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176807&menu=resultado&idp=1254735976608



1. Resumen ejecutivo

1.4. Conclusiones.

El objeto de este trabajo ha sido el analizar el **impacto de las ETH** sobre tres aspectos de especial relevancia para las islas, el **sector turístico, el parque de viviendas y el precio de las viviendas en alquiler en el Área Metropolitana de Palma de Mallorca**. Al mismo tiempo ha analizado el **impacto de la zonificación, propuesta para la isla de Mallorca, sobre la oferta de ETH**. El resultado del mismo arroja cuatro conclusiones destacadas:

1. El impacto de las ETH sobre el sector turístico:

El incremento de la demanda de las ETH de los últimos seis años **no ha afectado a la demanda turística tradicional**, que ha crecido en volumen y precios en la misma proporción que lo ha hecho la demanda total de turistas en el archipiélago. Por el contrario ha **centralizado el crecimiento de la demanda de alojamiento en viviendas, aumentando la cuota de turistas de mercado** (turistas que pagan por el alojamiento). Así, entre los años 2013 y 2016, la cuota de turistas de mercado ha pasado de representar el **72,23% en el año 2013, al 77,61% en el año 2016**.

2. El impacto de las ETH sobre el parque de viviendas:

Como el resto de la oferta turística de alojamiento, las ETH también tienen un **comportamiento estacional**. Las **40.675 ETH comercializadas en las Islas** se reparten homogéneamente por el territorio, cuyas mayores densidades se concentran en los **municipios con mayor proporción de viviendas no principales** (viviendas no habitadas por residentes). En el lado opuesto destaca **Palma de Mallorca** cuya **proporción de ETH respecto al parque total de viviendas es del 1,42%**.

3. El impacto de la zonificación de Mallorca sobre la oferta de ETH:

El estudio estima que el **13,42% de las 29.280 ETH**, contabilizadas en **la isla de Mallorca**, están afectadas por la **prohibición de comercializar ETH en Suelo Rústico Protegido**.

El 69,04% se encuentran localizadas en zonas con mayor grado de permisividad, zonas **Z2, Z4 y Suelo Rústico Común**.

El 8,81% de las ETH de Mallorca se concentran en el municipio de **Palma de Mallorca**, cuya **zonificación está pendiente de definición**.

4. El impacto de las ETH sobre el precio de viviendas de alquiler:

Este estudio identifica tres grandes **factores de demanda** como **responsables, en un 97%**, del aumento de precios de **viviendas en alquiler en Palma de Mallorca**: el aumento del **empleo** y la disminución del **paro**, el crecimiento económico (**PIB**), y el crecimiento demográfico (**población y hogares**).

Si bien se identifica una carencia de oferta de vivienda en la ciudad, el fenómeno de la vivienda presenta una complejidad con un alcance que se extiende mucho más allá de la oferta extraída por las ETH. Así, en el año 2017 la oferta de **ETH devolvió 1.387 viviendas al mercado de Palma de Mallorca**, pero el **precio** de la vivienda de mercado **en alquiler mantuvo su dinámica al alza**, cerrando el 3T con un crecimiento interanual del **16,13%**.



1. Resumen ejecutivo: Islas Baleares

1.4. Impacto de las ETHs en Islas Baleares.

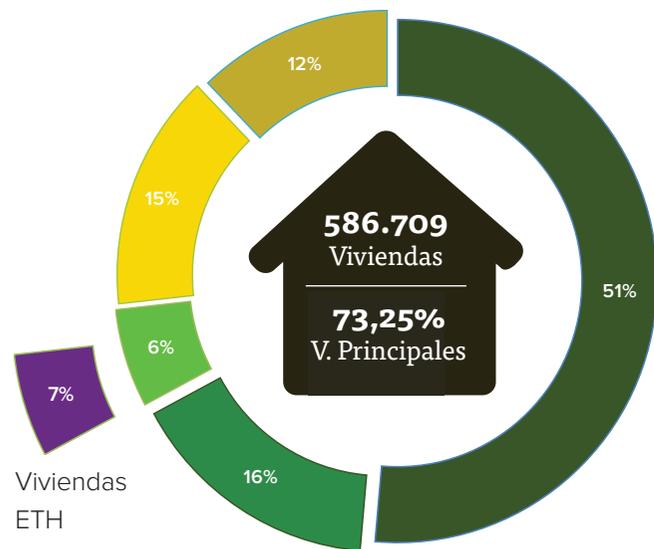


Comunidad: **Islas Baleares**.
Población activa: **68,26%**.
Hogares: **429.737**.

Demanda 2016		Var. 2014-2016	
Población:	1.107.220	3.778	(+0,34%)
Población EUEC:	71.056	-6.541	(-8,43%)
Parados:	45.530 (9,09%)	-16.593	(-26,71%)
Activos:	502.549 (46,15%)	64.622	(+10,11%)
Hogares:	429.737	23.591	(+1,24%)

Parque de viviendas 2011:

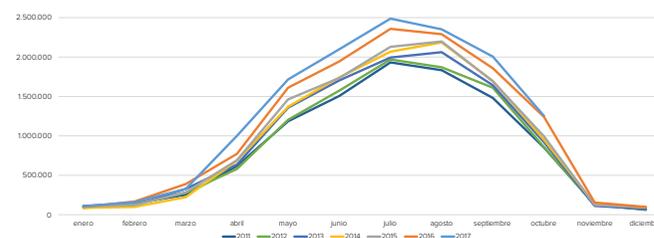
- Viviendas vacías: **71.255 / 12,14%**
- Viviendas secundarias: **85.717 / 14,61%**
- Viv. Princ. en propiedad: **301.514 / 51,39%**
- Viv. Principales en alquiler: **92.542 / 15,77%**
- Otras viviendas principales: **35.681 / 6,08%**
- Viviendas ETH: **40.675 / 6,93%**



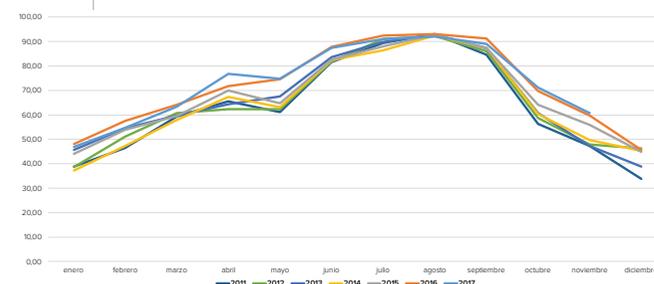
Demanda turística 2017:

Demanda total: **16.231.985** turistas
Demanda julio: **2.484.878** turistas
Ocupación hotelera julio: **92,00%**

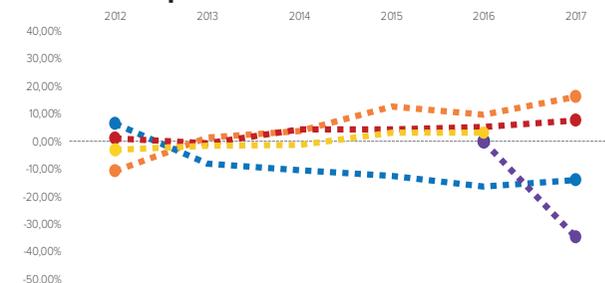
Demanda (2017):



Ocupación hotelera (2017):



Precio alquiler Palma de Mallorca:



● Var. ETH ● Var. Precio Alquiler ● Var. paro ● Var. Empleo
● Var. PIB

Palma de Mallorca ha experimentado un aumento del precio de **viviendas en alquiler que ha subido el 16,13%**, entre los años 2016 y 2017.

El **paro ha experimentado un crecimiento negativo de -28,03% (2015-2017)**, y el empleo un aumento del **13,55% (64.622 empleos)**, en el mismo período.

El **precio viviendas en venta ha aumentado un 29,09%** en el año 2017, respecto al 2016.

En 2017 las **ETHs** en las Islas Baleares **disminuyeron un -4,04%** respecto al año anterior (-1.713 ETH). El municipio de **Palma de Mallorca experimentó una reducción del -34,74%** (-1.373 ETH). No obstante, a pesar de la reducción de ETHs en el último año, el precio de viviendas en alquiler ha seguido aumentando.



Federación Española de Asociaciones
de Viviendas y Apartamentos Turísticos



Intelligent Atlas SL
c/ Vilamarí, 50, 8ª planta
08015, Barcelona, España
+34 93 454 31 48
info@inatlas.com
www.inatlas.com
08015 @inAtlas

Spain