



**TRABAJO FIN DE GRADO
GRADO EN TURISMO
CURSO ACADÉMICO 2022/23
CONVOCATORIA EXTRAORDINARIA**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL ALQUILER VACACIONAL FRENTE AL
SECTOR HOTELERO.**

AUTORA: Sánchez García, Alejandra.

DNI: 51710082X

TUTOR: Cachón Rodríguez, Gabriel.

En Madrid, a 03 de julio de 2023

RESUMEN:

A lo largo de los años, el sector turístico ha experimentado cambios significativos debido a la evolución de las preferencias y comportamientos de los turistas. La aparición de nuevas formas de turismo, la búsqueda de nichos de mercado innovadores, el enfoque en prácticas sostenibles y la eliminación de intermediarios han contribuido a esta transformación. Además, las preferencias cambiantes de la demanda, influenciadas por tendencias y una nueva visión del mundo y las experiencias turísticas, también han sido factores clave. Estos cambios han llevado al surgimiento de nuevas modalidades de alojamiento que antes eran desconocidas en el mercado turístico. Este trabajo tiene como objetivo realizar un análisis comparativo entre el alquiler vacacional y el sector hotelero, dos tipos de alojamiento son ampliamente utilizados en la industria del turismo, en busca de examinar y contrastar las características de cada uno de estos tipos de alojamiento, así como su impacto en la experiencia del viajero y en el panorama turístico en general.

PALABRAS CLAVE:

Turismo, alquiler vacacional, sector hotelero, análisis comparativo.

ABSTRACT:

Over the years, the tourism sector has undergone significant changes due to the evolution of tourists' preferences and behaviours. The emergence of new forms of tourism, the search for innovative market niches, the focus on sustainable practices and the elimination of intermediaries has all contributed to this transformation. In addition, changing demand preferences, influenced by trends and a new vision of the world and tourism experiences, have also been key factors. These changes have led to the emergence of new accommodation modalities that were previously unknown in the tourism market. This paper aims to conduct a comparative analysis between the vacation rental and the hotel sector, two types of accommodation that are widely used in the tourism industry, to examine and contrast the characteristics of each of these types of accommodation, as well as their impact on the traveller's experience and on the tourism landscape in general.

KEY WORDS:

Tourism, vacation rental, hotel industry, comparative analysis.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	5
I.I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
I.II OBJETIVOS.....	5
I.III ESTRUCTURA.	6
CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DEL SECTOR.....	7
1.1 SECTOR HOTELERO.....	7
1.2 SECTOR DEL ALQUILER VACACIONAL.....	10
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.	13
2.1 TURISMO.....	13
2.2 EVOLUCIÓN DEL TURISMO.....	14
2.3 ESTABLECIMIENTO HOTELERO.....	15
2.4 ALQUILER VACACIONAL.....	16
CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA.....	18
3.1 ELEMENTOS CLAVE.....	18
3.2 DATOS RELEVANTES.....	19
CAPÍTULO 4: RESULTADOS.....	20
4.1 ANÁLISIS CUALITATIVO.....	20
4.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO.....	21
4.2.1 DATOS DEL ALQUILER VACACIONAL.....	22
4.2.2. DATOS DEL SECTOR HOTELERO.....	25
4.2.3. COMPARATIVA DE DATOS DE LOS SUBSECTORES.....	27
CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES.....	31
REFERENCIAS	33

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Clasificación de Viajeros.	13
Figura 2. Formas de turismo.....	13
Figura 3. Clasificación establecimientos hoteleros.	16
Figura 4: Tasa de variación anual de pernoctaciones del alquiler vacacional.....	22
Figura 5: Grado de ocupación del alquiler vacacional.	23
Figura 6: Índice de precios. Tasas de variación anual.....	24
Figura 7. Tasa de variación anual de pernoctaciones sector hotelero.	25
Figura 8. Grado de ocupación porcentual.....	26
Figura 9. Índice de precios hoteleros.....	27
Figura 9. Tasa de variación anual de pernoctaciones en comparación de ambos subsectores.	28
Figura 10. Grado de ocupación en comparación de ambos subsectores.	29

I. INTRODUCCIÓN

I.I PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El sector turístico ha ido evolucionando a lo largo de los años. Y con ello, la aparición de nuevas tipologías de turismo. De este modo, la emergencia de nuevas modalidades de turismo, la exploración de nichos de mercado innovadores, el enfoque hacia prácticas turísticas sostenibles, la eliminación de ciertos intermediarios en la industria turística y las preferencias cambiantes de la demanda influenciadas por tendencias y una nueva perspectiva hacia el mundo y las experiencias turísticas, son solo algunos de los factores que generan una constante transformación en el mercado turístico. De hecho, esta evolución ha dado lugar a la creación de nuevas formas de alojamiento que hasta ahora eran desconocidas.

El alquiler vacacional es una de aquellas nuevas tipologías que surgen de la evolución del turismo. Actualmente, gracias a las plataformas digitales P2P como AirBnb, el alquiler vacacional se ha convertido en una de las mayores competencias para el sector hotelero a la hora de elegir alojamiento en un viaje. No obstante, el auge del alquiler vacacional ha generado una serie de desacuerdos, planteando interrogantes sobre el impacto que tiene el alquiler vacacional y cuál su diferencia frente al tradicional sector hotelero.

“En la literatura existen diversos estudios que analizan los efectos sociales de la vivienda vacacional, pero generalmente se centran en la perspectiva de los residentes. Por otro lado, hay pocos artículos que examinen las características y la segmentación de los usuarios de este tipo de alojamientos, lo cual es de gran importancia desde el punto de vista del marketing. La segmentación es el proceso de dividir un mercado en grupos que comparten características significativas. Es una herramienta estratégica fundamental para los vendedores turísticos, ya que les brinda información práctica sobre la orientación, posicionamiento y análisis competitivo” (Dolnicar, 2012).

“Las principales motivaciones de los usuarios de viviendas vacacionales para elegir este tipo de alojamiento se pueden resumir en cinco factores: interacción con el anfitrión y otros huéspedes, beneficios de hospedarse en un ambiente hogareño, búsqueda de novedad, apoyo a la economía colaborativa y deseo de experimentar la autenticidad local. Si bien el factor económico, con un costo relativamente bajo, es la principal razón para elegir este tipo de alojamiento” (Daniel Guttentag, 2018).

En este Trabajo de Fin de Grado, se va a desarrollar cual es la real diferencia del alquiler vacacional frente al sector hotelero y cuál es el que genera más interés a los usuarios y por qué; evaluando los aspectos económicos, sociales y regulatorios involucrados. Para lograrlo, se plantearán las siguientes preguntas de investigación:

- ¿Cuáles son las características del alquiler vacacional y del sector hotelero?
- ¿Cuál es el impacto económico y de ocupación de cada uno de estos subsectores?

I.II OBJETIVOS

El objetivo que se espera conseguir junto a este Trabajo de Fin de Grado es, principalmente, realizar un análisis exhaustivo entre las diferencias del alquiler vacacional y el

sector hotelero, evaluando características, ventajas, desventajas y su impacto económico, con la finalidad de obtener una visión completa de ambas modalidades del alojamiento.

Así mismo, se encuentran los siguientes objetivos secundarios.

1. Analizar y exponer las características del alquiler vacacional y del alquiler vacacional en distintos aspectos.
2. Evaluar el impacto económico del alquiler vacacional y del sector hotelero.

Para desarrollar el trabajo, se realizará una revisión a la historia y conceptos, además de recopilar los datos estadísticos relevantes.

Se espera que los resultados de este estudio proporcionen una visión más completa y objetiva sobre las implicaciones del alquiler vacacional en comparación con el sector hotelero, permitiendo identificar oportunidades y desafíos para ambas modalidades de alojamiento. Esto contribuirá a un debate informado y respaldará la toma de decisiones tanto a nivel empresarial como a nivel de políticas públicas relacionadas con el turismo y la hospitalidad.

I.III ESTRUCTURA.

Primero, la introducción es donde se prologa el estudio y se explica el tema. Por consiguiente, se establecen los objetivos de este trabajo y la metodología.

Los contenidos se desarrollan en los siguientes capítulos:

El primer capítulo se produce un análisis de los dos subsectores (alquiler vacacional y sector hotelero), donde se analizan los conceptos de mercado, competidores, proveedores y distribuidores, y tendencias y evolución de los sectores.

En el siguiente capítulo se establece el marco teórico. Se hace una revisión bibliográfica introduciendo las ideas del Trabajo de Fin de Grado, estos son los siguientes conceptos:

- Turismo: Se hace un planteamiento del turismo y su evolución.
- Establecimiento hotelero: Se da a conocer el concepto y se clasifican las distintas categorías de complejos hoteleros.
- Alquiler vacacional: Se da a conocer el concepto y se determina su evolución a lo largo del tiempo.

En el tercer capítulo se conoce la metodología planteada para llevar a cabo el análisis comparativo. Se hace una descripción de los distintos elementos analizados y también de qué datos se van a evaluar y comparar.

En el cuarto capítulo se establece el estudio y su resultado obtenido mediante un análisis cualitativo de los elementos clave, y un análisis cuantitativo de los datos de rentabilidad.

Por último, en el quinto capítulo se encuentran las conclusiones que se obtienen el estudio.

CAPÍTULO 1: ANÁLISIS DEL SECTOR.

En este primer capítulo se desarrolla un profundo análisis de los sectores que trata este Trabajo Fin de Grado. Estos se tratan del sector hotelero y el sector de alquiler vacacional. Ambos son subsectores del sector turístico y tienen en común que ofrecen alojamiento a los viajeros.

1.1 SECTOR HOTELERO.

El sector hotelero condiciona gran parte de la industria del turismo y juega un papel crucial en la economía global. Se trata de una amplia variedad de establecimientos que ofrecen servicios de alojamiento a los viajeros, incluyendo hoteles, moteles, resorts, hostales, posadas y otros tipos de alojamiento turístico. Ese un sector altamente competitivo y que se encuentra en constante evolución para adaptarse a las cambiantes demandas de los viajeros y las tendencias del mercado.

Basándonos en distintos documentos y artículos especializados (OMT O. m., 1998; PWC, 2006; PWC, 2008) se procede a analizar en profundidad el subsector más tradicional e importante del sector turístico.

Para empezar, se debe conocer en profundidad qué es lo que afecta al sector. Por lo tanto, se procede a analizar qué factores afectan al sector hotelero.

Los factores principales por los que el sector se ve afectado se tratan de:

- **Demanda del mercado:** La demanda de los servicios de alojamiento está influenciada por factores económicos, sociales y culturales. Los últimos cambios en el mercado que han afectado al sector hotelero se tratan del aumento del turismo mundial, el crecimiento de la clase media en países emergentes, los cambios demográficos y las preferencias de los viajeros, así como la disponibilidad de vuelos y la conectividad.
- **Competencia:** El sector hotelero es altamente competitivo, con numerosos establecimientos que compiten por atraer a los viajeros. Esto se debe a la gran cantidad de hoteles que hay. Los hoteles compiten en términos de ubicación, calidad del servicio, instalaciones, comodidades, precios y promociones para ganar cuota de mercado. La lealtad del cliente también es un factor importante en la competencia, ya que los hoteles buscan retener a los clientes recurrentes y atraer a nuevos clientes a través de programas de fidelidad y promociones especiales.
- **Tecnología y transformación digital:** La tecnología juega un papel cada vez más importante en la gestión de los hoteles, desde la reserva de habitaciones en línea, la gestión de la distribución, la automatización de los procesos internos, hasta la mejora de la experiencia del cliente a través de aplicaciones y servicios en línea. La transformación digital ha producido una eficiencia operativa, en la cual, los hoteles han tenido que adaptarse a esta para mejorar la experiencia del cliente y poder personalizar los servicios.
- **Sostenibilidad y responsabilidad social:** La sostenibilidad y la responsabilidad social son temas importantes en la industria hotelera. Los viajeros e inversores cada vez están más concienciados en cuidar el medio ambiente. Los hoteles están implementando medidas para reducir su huella ambiental, promover la diversidad y la inclusión, y

contribuir a las comunidades locales en las que operan, como la conservación del agua y la energía, la gestión de residuos y la promoción de prácticas laborales justas.

- Regulaciones y políticas gubernamentales: Las regulaciones y políticas gubernamentales pueden tener un impacto significativo en la operación de los hoteles. Las leyes y regulaciones relacionadas con la seguridad, el cumplimiento de códigos de construcción, los impuestos, las visas y la protección del consumidor, entre otros temas, pueden tener implicaciones en la gestión y los costos operativos de los hoteles. Los cambios en las políticas gubernamentales, como restricciones de viaje, pueden afectar la demanda de alojamiento y la rentabilidad de los consumidores.

Además, se presentan varios desafíos en el sector hotelero. Los más destacables serían los siguientes.

La pandemia de la COVID-19 ha sido un desafío significativo para el sector hotelero. La disminución de la demanda de viajes y el parón completo, en plena pandemia, de la actividad, la necesidad de implementar medidas de salud y seguridad han afectado la capacidad de los hoteles para operar y generar ingresos.

La competencia en el sector hotelero es intensa, con una amplia gama de opciones de alojamiento disponibles para los viajeros. Esto puede ejercer presión sobre los precios y reducir los márgenes de beneficio de los hoteles, lo que requiere una gestión cuidadosa de la fijación de precios y una diferenciación clara en términos de propuesta de valor. Estos precios deben ir variando diariamente dependiendo de distintos factores.

El comportamiento del consumidor en el sector hotelero está en constante evolución, con cambios en las preferencias de los huéspedes, las expectativas de servicio y las formas de reserva. Los hoteles deben estar atentos a estos cambios y adaptarse para mantenerse relevantes en el mercado.

Dentro del análisis del sector hotelero, hay que hacer hincapié en cómo estos factores han hecho que el sector evolucione.

La industrialización y los avances tecnológicos hicieron que los hoteles comenzaran a adoptar tecnologías como el teléfono, para mejorar la comodidad y la eficiencia en la operación hotelera. Otros avances como el internet crearon los sistemas de reserva en línea que transformaron la forma en hoy en que los hoteles operan y se conectan con los clientes.

Durante el siglo XX, hoy comenzaron a surgir las cadenas hoteleras consiguiendo una mayor estandarización. Además, grandes marcas hoteleras empezaron a expandir mundialmente como consiguiendo la globalización de la industria y ofreciendo una experiencia igual en diferentes ubicaciones y poder retener a una base de clientes de diferentes lugares.

El turismo se ha vuelto más personalizado y con ello los hoteles se han ido adaptando para poder brindar una experiencia más personalizada y auténtica a los viajeros. Los hoteles comienzan a ofrecer experiencias únicas, servicios personalizados y programas de fidelidad para atraer y retener a los clientes.

Otro de los grandes factores que han afectado al sector hotelero es el enfoque de la sostenibilidad y responsabilidad social. Cada vez es más consciente sobre la responsabilidad social y del medio ambiente, y por esto coma y muchos hoteles han adoptado prácticas más ecológicas para reducir el impacto ambiental. Además, se han involucrado en programas de

responsabilidad social, abordando temas como la diversidad, la inclusión y la contribución a las comunidades locales.

En un análisis interno del sector hotelero, hoy hay que hacer hincapié en los proveedores, distribuidores y competidores del sector.

En cuanto a los proveedores:

- Proveedores de alimentos y bebidas: los hoteles, para poder llevar a cabo sus servicios, requieren de una amplia gama de alimentos y bebidas, estos son productos frescos, congelados, bebidas alcohólicas, ETC. Por lo tanto, estos proveedores son vitales para asegurar que los hoteles cuentan con suministros para sus diferentes servicios como son restaurantes, bares y servicios de banquetes.
- Proveedores de servicios de limpieza y mantenimiento: la limpieza y el mantenimiento de un hotel se considera un servicio principal. Estos sirven para mantener sus instalaciones en condiciones óptimas. Los proveedores de servicios de limpieza y mantenimiento proveen personal, suministros y equipos necesarios para mantener limpias las habitaciones, áreas públicas, piscinas, gimnasios, comedores y entre otros espacios del hotel.
- Proveedores de tecnología y sistemas: los hoteles se utilizan una amplia gama de tecnologías y sistemas para gestionar sus operaciones. Con la evolución tecnológica, los proveedores de tecnología y sistemas se han vuelto mucho más importantes. Ahora mismo se necesitan para gestionar las operaciones del hotel, como sistemas de reservas, sistemas de gestión hotelera, sistemas de seguridad, equipos de comunicación, entre otros. Los proveedores de tecnología y sistemas proporcionan soluciones y servicios tecnológicos para mejorar la eficiencia y competitividad de los hoteles.

Continuando con los distribuidores:

- Agencias de viajes en línea (OTA, por sus siglas en inglés): Se tratan de los conocidos intermediarios en línea que ofrecen servicios de reservas de hoteles a nivel mundial. Es una forma popular de distribución para hoteles como ya que pueden llegar a un público más amplio del que iban a conseguir y como además de ofrecer tarifas especiales.
- Mayoristas de viajes: hoy se encargan de comprar al por mayor habitaciones de hoteles a precios especiales para luego revenderlos a agencias de viajes u operadores turísticos. Es una buena opción para asegurarse la venta de habitaciones y también llega a un público más amplio.
- Sistemas de distribución global (GDS, por sus siglas en inglés): son plataformas que mezclan las mayoristas de viajes con las agencias de viaje en línea. Permite a los hoteles conectar con agencias de viajes y operadores turísticos a través de un único sistema en línea. Mejora su visibilidad en el mercado.

Para finalizar, nos encontramos con los competidores:

- El mayor competidor de un hotel sería otro hotel. Los hoteles compiten entre sí en términos de ubicación, categoría, precio, calidad y servicios. Dependiendo del mercado, la competencia variará.
- No obstante, existen otro tipo de alojamientos que se catalogan como competidores punto esto serían los alquileres vacacionales, las casas de huéspedes o los hostales. son diferentes a los hoteles por su estilo, precio y experiencia del viaje.

- Plataformas de reserva en línea: se les puede considerar también competidores, porque se compite por la atención y reserva de los clientes en línea punto en estas plataformas normalmente los hoteles hombre en opciones de alojamiento con promoción.

En resumen, la calidad del servicio es el principal factor que afecta al sector hotelero. Ya que este abarca todos los factores además de la satisfacción del viajero. Según la OMT, la calidad del turismo se trata de: *“el resultado de un proceso que implica la satisfacción de todas las necesidades, exigencias y expectativas legítimas de los consumidores respecto a los productos y servicios, a un precio aceptable, de conformidad con las condiciones contractuales mutuamente aceptadas y con los factores subyacentes que determinan la calidad tales como la seguridad, la higiene, la accesibilidad, la transparencia, la autenticidad y la armonía de una actividad turística preocupada por su entorno humano y natural”* (OMT O. m., 2003)

1.2 SECTOR DEL ALQUILER VACACIONAL.

Tras conocer los factores que afectan al sector hotelero, se procede a conocer los factores que afectan al sector del alquiler vacacional. Se trata de un subsector turístico que surgió hace poco tiempo y que tiene un impacto notable en el sector turístico, además de encontrarse en constante auge. Para hacer un análisis completo de este sector, se recoge información de distintos informes especializados en el turismo, (Exceltur, 2015; FEVITUR, 2015; Jordán, 2016; Desiderio Gutiérrez Taño, 2016).

En este análisis, los factores que afectan al alquiler vacacional son:

1. Crecimiento exponencial: Las plataformas en línea como Airbnb, homeaway y booking, dado el acceso a una amplia variedad de alojamientos turísticos en todo el Mundo. Si a este factor le añades, que los viajeros hoy buscan cada vez más alternativas a los hoteles tradicionales, podemos observar el gran crecimiento que ha tenido el sector de alquiler vacacional.
2. Diversidad de opciones de alojamiento: el sector de vacacional tiene como ventaja que no solo ofrecen apartamentos, sino que también ofrecen casas completas como villas, cabañas, glamping y otros alojamientos. Lo que hace más atractivo al alquiler vacacional coma ya que se ajusta a las diferentes necesidades del viajero.
3. Mayor flexibilidad y comodidad: un aspecto clave del alquiler vacacional, es que normalmente los alojamientos cuentan con cocina y lavandería entre otras cosas, lo que permite tener más autonomía y poder reducir gastos como sería el de comer fuera. Además, los grupos grandes suelen optar por alquiler vacacional ya que les da más privacidad.
4. Desafíos reglamentarios y legales: el alquiler vacacional está bastante regulado y se encuentran distintas restricciones para regular la calidad del alojamiento, el impacto en la comunidad local, la seguridad y la competencia con el sector hotelero. Actualmente, en algunas partes conseguir un permiso de alquiler vacacional es bastante complicado por la cantidad de rigurosos requerimientos que se deben cumplir.
5. Experiencia del cliente y seguridad: los viajeros de lo que más confían son de las plataformas en línea con el reservar y pagar por los alquileres vacacionales. Esto impulsa la necesidad de garantizar la seguridad de las transacciones y proteger la

privacidad de los huéspedes. Además, los viajeros dan mucha importancia a las opiniones de otros clientes respecto a su satisfacción.

6. Evolución constante: el sector de alquiler vacacional, que se encuentra en auge, también se encuentra en continuo cambio. Las preferencias del consumidor o la tecnología entre otros son cosas que van variando y por eso hay que ir adaptándolas.

Tras conocer los factores que afectan al alquiler vacacional, también hay que tener en cuenta las tendencias que tienen los consumidores.

Para empezar, los viajeros cada vez buscan más experiencias locales y auténticas durante sus viajes. Por eso prefieren alojarse en un alojamiento que les permita conocer más de la cultura local y disfrutar de experiencias únicas y auténticas.

También valoran la flexibilidad y comodidad que ofrecen los alquileres vacacionales en comparación con los hoteles. Esto se debe a la gran independencia que da un alquiler vacacional porque hoy se es libre para entrar y salir cuando se quiera y además de que los alquileres vacacionales cuentan con cocinas bien equipadas que dan aún más independencia.

Como ya se ha comentado antes, los alquileres vacacionales son muy populares entre los grupos grandes ya que pueden encontrar alojamientos espaciosos y con comodidades para todos los miembros. Además, el hecho de que sea una casa particular hace que puedan compartir más momentos juntos.

Actualmente, hoy se tiene más concienciación con el medio ambiente y la sociedad. Lo que hace que los viajeros busquen alquileres vacacionales que tengan prácticas sostenibles como el reciclaje y el apoyo a la comunidad local.

Nos encontramos en la era de la tecnología, esto afecta en alquiler vacacional ya que los viajeros buscan una forma cómoda y rápida de poder reservar. Por eso los alquileres vacacionales ofrecen un servicio de reserva en línea. Esto facilita el proceso de pago y reserva, así como la comparación de precios y la lectura de opiniones de otros viajeros.

Para finalizar, un aspecto clave que es muy importante para los consumidores del alquiler vacacional, es la seguridad y confianza. Esto es en términos de ubicación, instalaciones y Protección de Datos personales. Además, de asegurarse de que no es un fraude. Por eso las plataformas de alquiler vacacional hoy implementan medidas de seguridad para generar confianza entre los viajeros.

Para finalizar el análisis, se procede a analizar los proveedores distribuidores y competidores del sector del alquiler vacacional:

Comenzando con los proveedores nos encontramos con:

- Propietarios y gestores de propiedades: se trata de los principales proveedores en el sector de alquiler vacacional punto son aquellos que proporcionan las propiedades para alquilar a los viajeros. Son alojamientos de todo tipo.
- Proveedores de servicios de limpieza y mantenimiento: cualquier sector que forme parte de dar un servicio de alojamiento coma y debe incluir servicio de limpieza y mantenimiento. Los alquileres vacacionales proporcionan servicios de limpieza y mantenimiento antes y después de cada estancia ya que es muy importante que los alojamientos estén en condiciones óptimas para los viajeros.

- Plataformas de tecnología y software: como ya se ha comentado, la tecnología es una parte imprescindible del sector del alquiler vacacional. Por ello se cuentan con plataformas de tecnología y software que ofrecen plataformas de reserva en línea, sistemas de gestión de propiedades, entre otros, que sirven para facilitar la gestión y promoción de las propiedades del alquiler vacacional. Actualmente, es la mejor forma de dar a conocer a los alojamientos y poder gestionarlos.

En cuanto a los distribuidores:

- Plataformas de reserva en línea (OTA, por sus siglas en inglés): también los encontramos en el sector hotelero. Son una forma de distribuir muy cómoda para los propietarios y gestores de propiedades, ya que les permiten llegar a un amplio público y ofrecer tarifas con promociones.
- Plataformas de alquiler vacacional en línea: estas se tratan de plataformas de reserva en líneas pero que son especializadas para el alquiler vacacional. Suelen tener un enfoque más específico, lo que hace más efectiva la distribución para llegar a un público objetivo.

Para finalizar están los competidores. Aquí nos encontraríamos con cuatro diferentes grupos:

- Otros propietarios y gestores de propiedad de alquiler vacacional: dentro del sector también se compite entre sí punto esta competencia puede ser local, regional o global, dependiendo del destino y el mercado en el que se encuentre.
- Alojamientos tradicionales: con alojamientos tradicionales hoy se hace referencia a el sector hotelero entre otros. Este también compite con el sector de alquiler vacacional ya que los viajeros pueden optar entre alquiler vacacional u hotel entre otros.
- Cambios regulatorios y legales: esto se debe a la implementación de restricciones muy estrictas para el alquiler vacacional en algunos lugares como que afectan a las propiedades de alquiler vacacional.
- Plataformas de economía colaborativa: nos encontramos con plataformas como Airbnb, que son una competencia por la cantidad de alternativas que ofrecen.

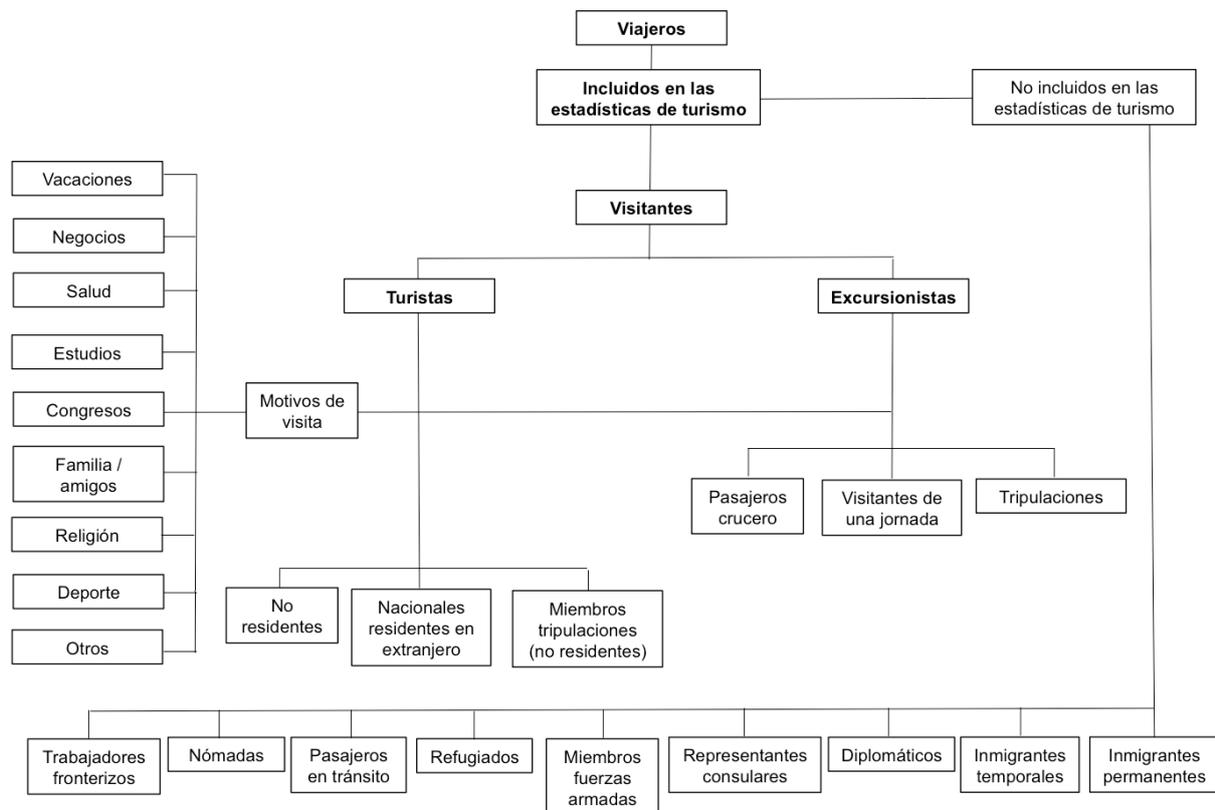
CAPÍTULO 2: MARCO TEÓRICO.

2.1 TURISMO.

Es muy común que las personas sientan la necesidad de viajar y descubrir lugares nuevos, lo que las lleva a hacer múltiples viajes durante el año y gastar dinero en su destino. Debido a esto, la industria turística es un sector crucial para la economía de los países.

Según la OMT, esta es la forma adecuada de clasificar a los viajeros y excursionistas (figura 1). Se diferencian por motivos de viaje y sobre todo por aquellos incluidos en las estadísticas y los que no:

Figura 1. Clasificación de Viajeros.



Fuente: Olmos (2016)

Existen diversas maneras de dividir el turismo, las cuales se basan en las características que se quieren destacar. Una forma común de clasificarlo es a través de las formas y tipos de turismo. Para ilustrar esto, se puede observar la siguiente figura (figura 2) que muestra las características generales de los viajes y las personas que los realizan.

Figura 2. Formas de turismo.

Ámbito geográfico	Nacional	Emisor Receptor
	Internacional	
	Intrarregional	
Organización	Organizado	

	No organizado	
Duración	Excursionistas	Breve Corta Mediana Larga
	Turistas	
Edad	Infantil	
	Adolescente	
	Jóvenes	
	Adultos	
	Ancianos	
Transporte	Acuático	Marítimo Fluvial Lacustre
	Aéreo	
	Terrestre	Ferrocarril Por carretera
Volumen e ingresos	Social	
	Masivo	
	Selecto	
Escalas	Directo	
	Itinerante	
Otras formas	Individual	
	Familiar	
	Grupos	

Elaboración propia a partir de Castro (2007).

2.2 EVOLUCIÓN DEL TURISMO.

El turismo forma de la historia desde la antigüedad y al igual que El Mundo ha cambiado, el turismo lo ha hecho a su vez. Según la Organización Mundial del Turismo (OMT, El turismo: un fenómeno económico y social, s.f.) en sus inicios, el turismo se limitaba a un pequeño grupo de personas adineradas que viajaban por placer. Sin embargo, con el tiempo, el turismo se ha convertido en una actividad accesible para una gran cantidad de personas, gracias a la mejora de las infraestructuras, los medios de transporte y la globalización.

Además, la OMT hola hacer énfasis en que el turismo ha dejado de tener una forma general y ha evolucionado hacia formas más especializadas y segmentadas cómo sería el

turismo cultural o el turismo deportivo. Además, un gran avance, ha sido el inicio de responsabilidad sobre la sostenibilidad y el impacto del turismo en el medio ambiente y las comunidades locales.

Según la Enciclopedia del Turismo (Jafari, 2002). Sí diferenciamos el turismo por épocas podemos observar que las características más relevantes de cada una son:

- Antigüedad: Durante la antigüedad, las personas viajaban por motivos religiosos, comerciales y culturales. Las rutas de peregrinación, como el Camino de Santiago, y los viajes de exploración y conquista, como los realizados por Marco Polo, son ejemplos de esta época.
- Siglo XIX: Durante el siglo XIX, se popularizó el turismo como actividad recreativa y de ocio. Las personas comenzaron a viajar para relajarse y disfrutar de la naturaleza y la cultura. También surgieron los viajes organizados y el turismo de masas.
- Siglo XX: En el siglo XX, el turismo experimentó un gran auge debido a la mejora de las infraestructuras, el transporte y la globalización. Además, surgieron nuevas formas de turismo, como el turismo cultural, el turismo de aventura, el turismo deportivo, entre otros.
- Siglo XXI: En la actualidad, el turismo sigue evolucionando, adaptándose a las necesidades y deseos de los viajeros. La tecnología y la digitalización han tenido un gran impacto en la forma en que las personas planifican y reservan sus viajes. También ha habido un mayor énfasis en la sostenibilidad y la responsabilidad social en la actividad turística.

En resumen, como podemos observar cómo el turismo ha experimentado a lo largo del tiempo una evolución notable. Esto se debe a que se ha ido adaptando a las necesidades y deseos de los viajeros además de tener en cuenta el impacto social y ambiental de la actividad turística

2.3 ESTABLECIMIENTO HOTELERO.

“Se entiende por establecimiento hotelero aquellos establecimientos que prestan servicios de alojamiento colectivo mediante precio con o sin otros servicios complementarios (hotel, hotel-apartamento o apartahotel, motel, hostal, pensión, ...).” (INE, s.f.).

En el ámbito de los alojamientos turísticos, se pueden distinguir dos grupos: los alojamientos de tipo hotelero, que son de mayor interés para el trabajo, y los alojamientos extrahoteleros que incluyen viviendas turísticas, campings, apartamentos, ciudades de vacaciones, albergues, residencias, entre otros. A pesar de esta diferencia, son los hoteles los que constituyen el elemento básico de la oferta total de alojamiento. Una posible definición del sector hotelero es que incluye a todos aquellos establecimientos que se dedican de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento a personas, con o sin servicios complementarios y a un precio determinado. En el funcionamiento de una organización hotelera, existen procesos particulares que varían según la categoría del hotel, su tamaño, ubicación geográfica y otras características estructurales. Además de prestar alojamiento a los clientes, los hoteles también ofrecen una amplia gama de servicios complementarios, que requieren diversos recursos y que contribuyen en diferentes proporciones al resultado económico global de la unidad.

Según las características que Muñoz colomina (Colomina, 1993) expone, podemos destacar las siguientes características básicas:

- Es importante destacar que el producto ofrecido es un servicio no almacenable una vez finalizado, aunque podría serlo en alguna etapa de su proceso de producción.
- El servicio no puede ser llevado al cliente, por lo que es necesario que el cliente se traslade al lugar donde se presta el servicio para poder venderlo.
- Existe una limitación en la capacidad de producción (habitaciones), lo que significa que, si aumenta la demanda de alojamiento, el hotel no podrá satisfacerla de manera inmediata.
- A pesar de ello, los hoteles deben ofrecer una amplia variedad de servicios para atraer clientes y ser lo suficientemente flexibles para adaptarse a diversas situaciones.
- Además, otra característica importante del servicio hotelero es la heterogeneidad de los productos o servicios que se ofrecen.
- La mayoría de los servicios hoteleros son intangibles e inmateriales.
- La operación de los hoteles durante las 24 horas del día sin interrupción tiene un impacto directo en el tamaño del personal necesario.

Es complicado establecer una clasificación universal de los hoteles ya que no todos los países cuentan con una clasificación oficial y en caso de que la tengan, los criterios utilizados pueden variar. Por lo tanto, es posible observar que una misma categoría puede tener características distintas dependiendo del país en el que nos encontremos.

En la siguiente imagen (Figura 3), se encuentran las categorías en las que según el Boletín Oficial del Estado (BOE, 1983) se diferencia el sector hotelero.

Figura 3. Clasificación establecimientos hoteleros.

HOTELES	Hoteles	Son aquellos establecimientos que facilitan alojamiento con o sin servicios complementarios, distintos de los correspondientes a cualquiera de las otras dos modalidades.
	Hoteles - Apartamentos	Son aquellos establecimientos que por su estructura y servicios disponen de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad del alojamiento.
	Moteles	Son aquellos establecimientos situados en las proximidades de carreteras que facilitan alojamiento en departamentos con garaje y entrada independiente para estancias de corta duración.
PENSIONES	Establecimientos que no reúnen las condiciones del grupo de hoteles y se clasifican en dos categorías, identificados por una y dos estrellas.	

Elaboración propia a partir de BOE (1983).

2.4 ALQUILER VACACIONAL.

El alquiler vacacional se encarga en su plenitud del intercambio de viviendas turísticas. Según la Real Academia Española (RAE, 2023) esta se define como: Vivienda cuyo uso cede

el propietario a un tercero, para estancias de temporada o más breves, normalmente incluyendo muebles y servicios como la limpieza periódica.

Se podría afirmar que las casas de alquiler vacacional son una combinación de alojamiento turístico y arrendamiento de viviendas para un uso no residencial. Por un lado, se parecen a los alojamientos turísticos, ya que son propiedades y unidades que se comercializan de manera autónoma para fines turísticos. Por otro lado, se asemejan al alquiler de una vivienda, pero su objetivo principal no es ser la residencia habitual del arrendatario.

En los últimos años, debido al aumento del turismo y gracias al desarrollo de plataformas digitales que permiten su comercialización de manera rápida y sencilla, ha obtenido un gran auge punto a continuación como se presenta una breve evolución histórica de esa modalidad de alojamiento.

- En los años 50 y 60 comienza el alquiler vacacional. Los turistas que buscaban una estancia de larga duración en un destino vacacional hoy lo que hacían era alquilar una vivienda amueblada un particular OA una agencia inmobiliaria. Estas viviendas aún no se consideraban turísticas y estaban fuera del mercado hotelero
- En los años 70 y 80, comenzaron a surgir los primeros complejos vacacionales que eran diferentes a los hoteles como son los apartamentos, bungalow o villas. Ofrecían servicios ventajosos y que les diferenciaban de los hoteles como una cocina o un espacio privado.
- Hoy en los años 90 y 2000, se empezó a conocer el alquiler vacacional y a expandir gracias al desarrollo de internet y a plataformas de alquiler exclusivo para viviendas turísticas. Estas plataformas ponían en contacto directamente a los propietarios con los turistas.
- En la década del 2010, apareció Airbnb y otros sitios web similares, que produjeron el mayor auge para el mercado del alquiler vacacional. Estas plataformas tenían de ventaja la gran facilidad para los turistas de tener acceso a una gran cantidad de propiedades para vacacionar.
- Actualmente, el alquiler vacacional ya se encuentra en una de las opciones más populares entre los turistas. Esto se debe a que ofrecen un servicio y una experiencia de viaje más auténtica y flexible. Según un informe de la consultora AirDNA (AirDNA, 2022), el número de propiedades de alquiler vacacional a nivel mundial ha aumentado un 33% en los últimos tres años y se espera que siga creciendo en el futuro.

Así pues, se puede decir que el sector del alquiler vacacional ha experimentado un rápido crecimiento en los últimos años. Esto se debe a las plataformas digitales y a la nueva y creciente demanda de viajes por parte de la población mundial. Aunque actualmente, el sector del alquiler vacacional cada vez tiene más difícil su desarrollo por desafíos regulatorios y las preocupaciones en torno a la seguridad y calidad del servicio, este continúa expandiéndose a nivel global y se prevé que sea una parte más importante de la economía turística de lo que es en el futuro. Este sector se trata de un sector innovador que se enfoca en la satisfacción del cliente y que evoluciona rápidamente para adaptarse a las cambiantes necesidades y expectativas de los viajeros. Esto trae como resultado un futuro brillante para esta industria en constante crecimiento.

CAPÍTULO 3: METODOLOGÍA.

La metodología que se utiliza en el estudio es vital, ya que esta sirve para analizar y contrastar los subsectores, identificando similitudes y diferencias entre ellos. Este capítulo tiene como objetivo principal comprender y evaluar los aspectos clave de cada uno bajo investigación, para a continuación, establecer de los resultados comparaciones sólidas y fundamentadas. La metodología del estudio seguirá los siguientes pasos:

En primer lugar, se conocerán los elementos clave y los criterios o variables que se utilizarán para evaluarlos de los dos subsectores. Esto ayudará a establecer un marco de referencia sólido y estructurado para el análisis comparativo. Estos datos serán obtenidos de distintas fuentes como son artículos o bases de datos.

Una vez que se identifican los factores y criterios, se recopilan datos relevantes para cada uno. Estos datos se obtienen de diversas fuentes, pero sobre todo del INE.

En resumen, la metodología de la investigación comparativa significa una definición clara de los objetivos y criterios de comparación, la recopilación y el análisis de datos relevantes, la identificación de similitudes y diferencias y la interpretación correcta de los resultados.

3.1 ELEMENTOS CLAVE.

Los elementos clave determinan el enfoque y el alcance de los estudios comparativos. La identificación y comprensión de los comparables proporciona una dirección clara y establece los límites del estudio. Esto ayuda a evitar divergencias y asegura que la investigación se centre en los aspectos más relevantes y relevantes. Al conocer los elementos clave, puede explorar sus propiedades, funciones y comportamiento en detalle. Esto le dará una imagen completa de cada elemento individualmente antes de comenzar la comparación. Es importante comprender completamente los elementos clave para realizar un análisis completo e informado.

Estos aspectos claves que ayudan a que el estudio pueda desarrollarse son los siguientes:

- **Flexibilidad:** En la industria del turismo, la adaptabilidad a las necesidades y preferencias cambiantes de los visitantes se conoce como flexibilidad. La capacidad de modificar las fechas de reserva, los horarios de llegada y salida, los paquetes turísticos, ofrecer opciones adicionales o servicios a la carta y ofrecer soluciones sustitutas en caso de cambios o circunstancias imprevistos son algunos ejemplos de esto. (Research, 2021). Además, según César Cáceres (Seguel, 2005) La capacidad de los destinos turísticos para adaptarse a las necesidades y tendencias cambiantes, como la creación de nuevas atracciones, la diversificación de la experiencia turística, la adopción de prácticas respetuosas con el medio ambiente o el uso de tecnología de punta para mejorar la experiencia del visitante es otra definición de flexibilidad.
- **Comodidad y experiencia:** En el campo del turismo, la comodidad se refiere al nivel de comodidad y satisfacción que experimentan los viajeros durante su estadía o experiencia turística. La comodidad se relaciona con los diversos aspectos que hacen que el viaje de un viajero sea placentero, cómodo y sin complicaciones. (Pérez Porto, 2016)
- **Servicios ofrecidos:** “Los servicios turísticos son el conjunto de actividades y utilidades que un destino turístico ofrece para satisfacer la demanda de los turistas.” (Chavez,

2022) En el caso del sector hotelero y del alquiler vacacional, se tratan de los servicios que se ofrecen adicionalmente del servicio de alojamiento, como puede ser los distintos tipos de habitaciones, o el tipo de casa que se alquila.

- Interacción con los anfitriones o personal: En la industria del turismo, la interacción con los anfitriones y el personal se refiere al diálogo y encuentros cara a cara entre los visitantes y quienes reciben y ofrecen servicios en un destino turístico. En el sector del turismo, las interacciones con los anfitriones y el personal son cruciales para la satisfacción general del viajero. Se puede marcar la diferencia y causar una impresión duradera en los visitantes al brindarles una atención amigable, útil y personalizada. Por lo tanto, brindar un servicio de alta calidad y garantizar la satisfacción de los visitantes son objetivos clave en el sector turístico.

3.2 DATOS RELEVANTES.

Los datos relevantes se fundamentan con datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (INE). El INE es una fuente confiable y reconocida que recopila y publica estadísticas oficiales sobre diversos aspectos económicos y sociales en un país específico.

En este estudio, se han utilizado los datos suministrados por el INE para analizar la rentabilidad generados tanto por el alquiler vacacional como por el sector hotelero. Estos datos proporcionan una visión cuantitativa de la actividad económica y resultan fundamentales para comprender la magnitud y el impacto de ambos sectores en el panorama turístico.

El uso de los datos del INE garantiza la solidez y confiabilidad de los resultados, ya que se basan en información recopilada mediante métodos rigurosos y estandarizados. Estos datos permiten llevar a cabo comparaciones objetivas y brindan una base sólida para las conclusiones y recomendaciones que surgirán de este estudio.

Mediante la combinación de los datos del INE junto a un enfoque cuantitativo, el objetivo es obtener una comprensión más completa y detallada de las características, tendencias y desafíos que enfrentan tanto el alquiler vacacional como el sector hotelero. Este enfoque nos permitirá identificar similitudes, diferencias y oportunidades de mejora en ambos sectores, contribuyendo así al desarrollo de estrategias más efectivas y sostenibles en el ámbito turístico.

CAPÍTULO 4: RESULTADOS.

El objetivo principal de este Trabajo de Fin de Grado es conocer de forma detallada los objetos de estudio de este. Para ellos se divide en dos tipos de análisis: cualitativo, donde se establecen los elementos claves de cada uno, y el cuantitativo, que se presentan los datos obtenidos del INE.

4.1 ANÁLISIS CUALITATIVO.

En esta parte, se conocer aquellas variables cualitativas que se han dado a conocer anteriormente como elementos clave, que son: flexibilidad, comodidad y experiencia, servicios ofrecidos e interacción con los anfitriones o personal. No obstante, en este apartado se conocerán más detalladamente.

Para comenzar, el primer elemento a desarrollar se trata de la flexibilidad. Este concepto ha sido una innovación en el sector turístico, debido a la nueva percepción que tienen los clientes. Para asegurar una experiencia satisfactoria, es crucial tener flexibilidad en los alojamientos proporcionados a los turistas. Los huéspedes pueden personalizar su estadía y recibir servicios personalizados. La flexibilidad en el arreglo ayuda a mejorar la experiencia general de los turistas, al mismo tiempo que mejora la calidad de su alojamiento. Según el artículo “La flexibilidad y su importancia en el sector hotelero” (Noray, 2021), el sector hotelero destaca su flexibilidad en cuanto a la disponibilidad, ya que un hotel tiene más espacio y habitaciones, es más fácil encontrar disponibilidad para alojarse respecto a los alojamientos turísticos, que suele ser una casa individual que solo puede reservarse una vez. También un aspecto clave que destaca en los hoteles y los usuarios lo destacan se trata de la flexibilidad de las reservas y check-ins o check-out, el sector hotelero tiene como ventaja frente al alquiler vacacional, su posibilidad de cancelación con menos tiempo próximo a la fecha de entrada y además cuenta con recepción lo que facilita mayor disponibilidad a la hora de entrada y salida. No obstante, cabe destacar que en los alojamientos de alquiler vacacional se está empezando a implantar herramientas para que la entrada y salida no tenga que ser presencial (como pueden ser una puerta que se abre con código), lo que también facilita y se trata de una ventaja en esta flexibilidad. Para finalizar, también podemos encontrar que ambos tienen mucha flexibilidad en la configuración del alojamiento. Sin embargo, mientras que la diferencia de opciones en un hotel se trata de la calidad y tamaño de las habitaciones, en el alquiler vacacional la diferencia puede llegar a ser entre un piso en el centro de una ciudad, a una villa a las afueras. Es decir, en el alquiler vacacional se encuentra mayor variedad de producto que en el sector hotelero.

En cuanto a la comodidad y experiencia del usuario. Según el artículo de American Society of Travel Advisors (ASTA, 2021), se determinan las siguientes características respecto al alquiler vacacional. La característica principal se trata de la sensación de estar en casa lejos de esta. Esto se debe sobre todo a que los alojamientos ofrecen mayor espacio equipado con distintas comodidades como cocina o lavadora, y que ofrecen mayor privacidad. En el caso de los hoteles, según Robin Nunkoo (Nunkoo, 2016) la experiencia se basa más en brindar a los huéspedes servicios y comodidades de alta calidad mientras esté allí. Es decir, que esta experiencia no sea tan autónoma como en los alojamientos vacacional, sino que las necesidades no tengan que ser hechas por el cliente, ya sea la comida o la limpieza.

Quizás el elemento más determinante para la comparativa sea los servicios ofrecidos. Continuando con la información obtenida en los artículos anteriores. Primero se puede observar como en los alojamientos vacacionales, para que se cumpla ese sentimiento de autonomía y privacidad, se brindan servicios como cocina completamente equipada, lavadora, artículos de limpieza, televisión y decoración muy parecida a la de un hogar común. En cambio, los hoteles siguiendo su visión de experiencia de comodidad sin necesitar de hacer nada, las habitaciones cuentan con poco más que una cama y un baño. No obstante, ofrecen una diversa selección de servicios para satisfacer las necesidades de sus huéspedes. La lista de opciones puede incluir recepción las 24 horas, servicio a la habitación, servicio de limpieza diario y otras comodidades como restaurante, bar, gimnasio, piscina, spa, estacionamiento y más. Estos servicios adicionales ofrecen comodidad y facilitan la estadía con los huéspedes.

La interacción que los usuarios tienen con los anfitriones o personal es notablemente diferente. En el primer caso, es común que los propietarios o administradores de alquileres vacacionales ofrezcan orientación y apoyo a sus huéspedes durante su estadía. Este tipo de interacción personal con los anfitriones puede agregar valor a la estadía al brindarles a los huéspedes consejos, orientación y asistencia locales. En cuanto al sector hotelero, los hoteles se esfuerzan por brindar un servicio de alta calidad y una atención individualizada. Los huéspedes tienen una experiencia cómoda y satisfactoria porque el personal capacitado y amable está disponible para ayudar en cualquier consulta o solicitud que puedan tener durante su estadía.

4.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO.

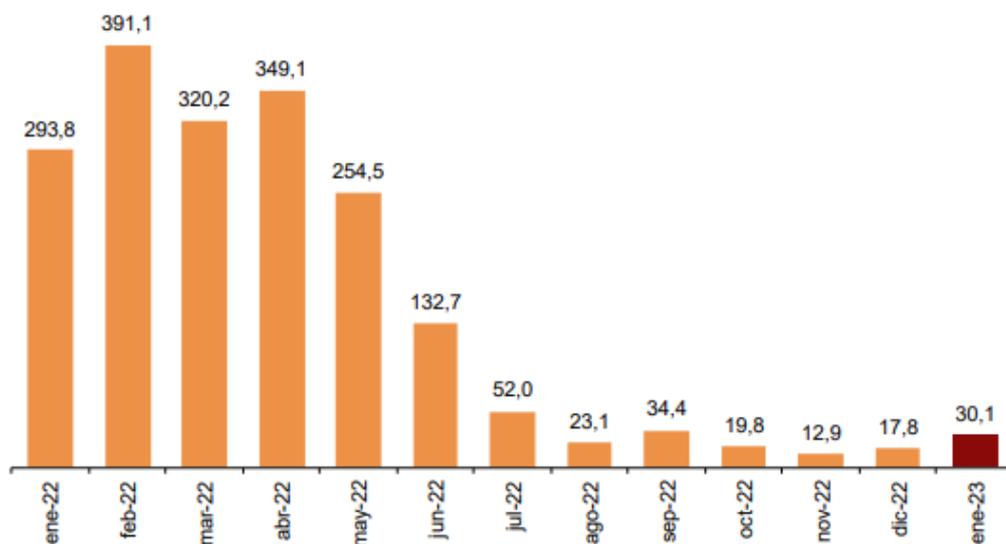
En este apartado se recopilan datos cuantitativos de fuentes confiables del INE tanto para el alquiler vacacional (INE, 2023) y el subsector hotelero (INE, 2023). Estos artículos recopilan los datos obtenidos a lo largo de 2022, lo que nos permite recopilar información muy reciente. Se trata de un aspecto clave para poder realizar comparaciones y análisis estadísticos y obtener una visión clara y objetiva de cuánta rentabilidad tiene tanto el alquiler vacacional como el sector hotelero. Con objetivo de obtener conclusiones claras y recomendaciones prácticas al observar los datos de ambos subsectores. Se analizan los siguientes datos de ambos:

- Tasa de variación anual de pernoctaciones: En el sector turístico, se utiliza la tasa de variación anual de pernoctaciones para calcular los cambios porcentuales en el número de pernoctaciones en un período determinado en comparación con el mismo período del año anterior. Representa el aumento o la disminución porcentual en el número de pernoctaciones en un lugar turístico o destino.
- Grado de ocupación porcentual: En turismo, el grado de ocupación porcentual es un indicador que se usa para evaluar el nivel de ocupación de un establecimiento o destino en relación con su capacidad total. representa el porcentaje de unidades de alojamiento disponibles que están ocupadas en un período de tiempo determinado.
- Índice de precios: En el contexto turístico, el Índice de Precios se utiliza para analizar las fluctuaciones de precios en productos y servicios relacionados con la actividad turística. Es decir, mide y monitorea la evolución de los precios en el sector.

4.2.1 DATOS DEL ALQUILER VACACIONAL.

Para comenzar, el gráfico a continuación representa la tasa de variación anual de pernoctaciones.

Figura 4: Tasa de variación anual de pernoctaciones del alquiler vacacional.

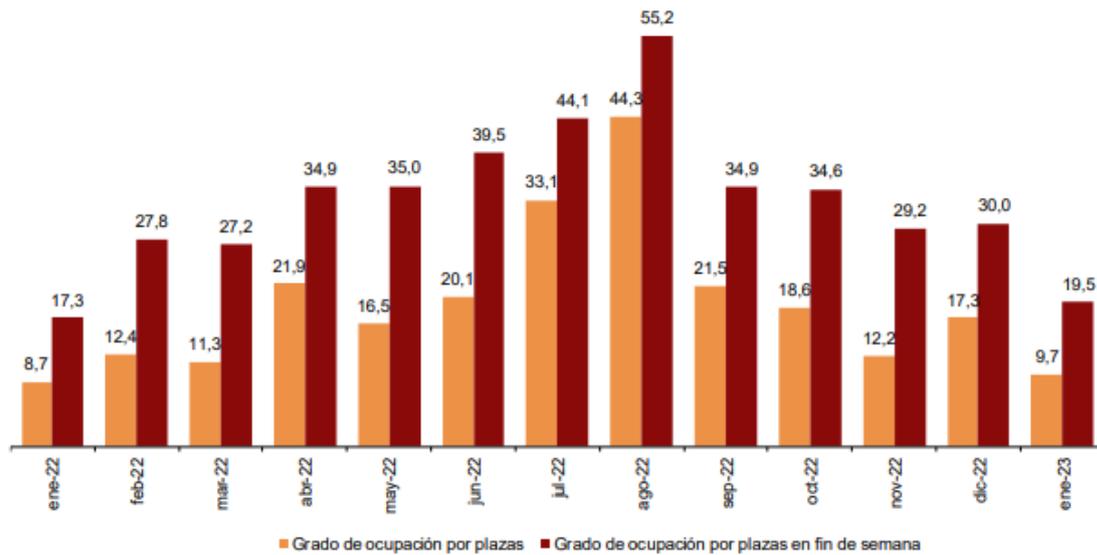


Fuente: INE (2023)

En este podemos observar, que al principio del año 2022 se produjo un aumento bastante notable, superando con creces el 100%. Esto significa que de los meses de enero a junio el alquiler vacacional fue aumentado significativamente lo que había conseguido el año anterior, suponiendo estos datos el mayor auge de ocupación vacacional. No obstante, aunque los siguientes los siguientes meses el porcentaje no superen el 100%, este no deja de aumentar. En resultado, se puede observar como el alquiler vacacional cada vez se usa más y ha crecido de una manera enorme en los primeros meses y no deja de crecer.

Continuando con el grado de ocupación porcentual, aquí se puede observar la ocupación porcentual en su total. Dando resultados totales de cada mes.

Figura 5: Grado de ocupación del alquiler vacacional.

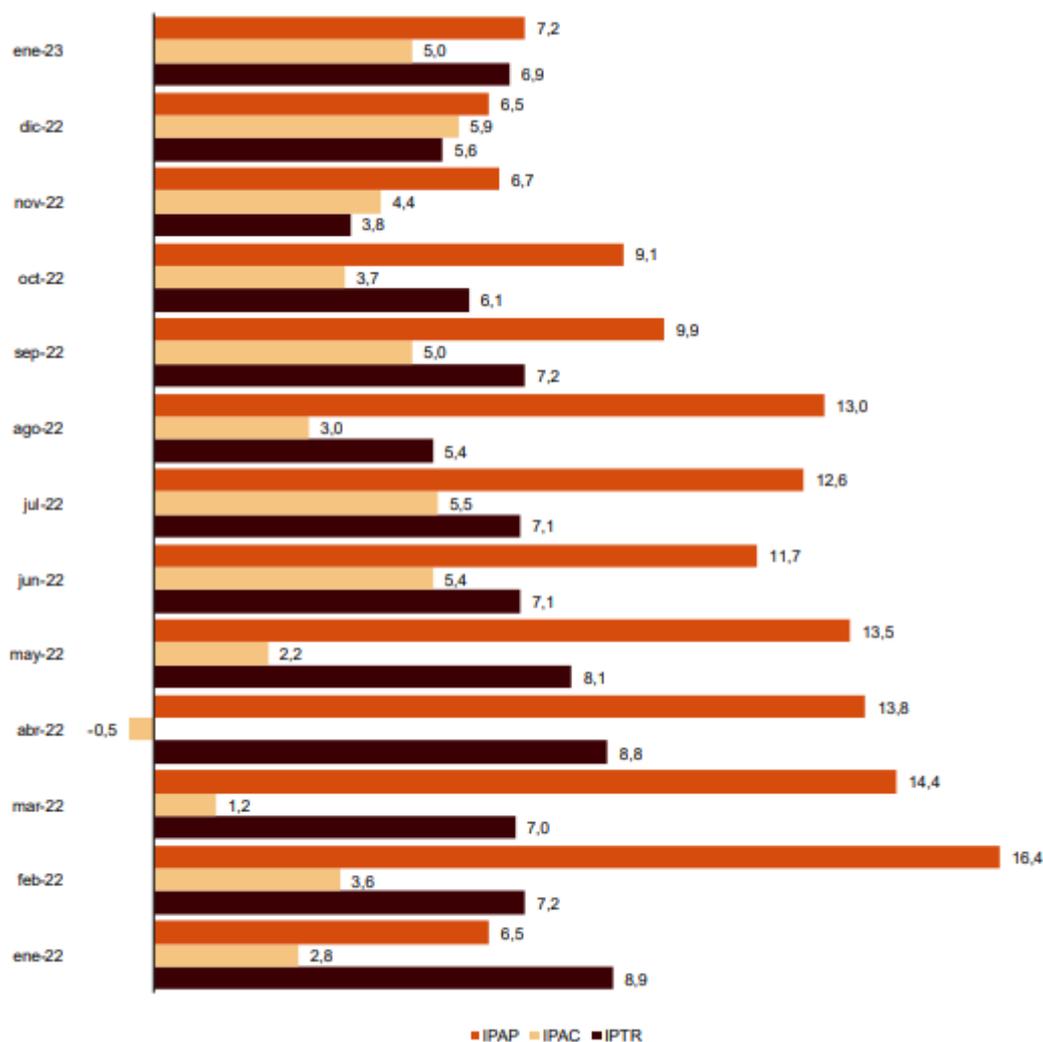


Fuente: INE (2023)

Si se observa este gráfico, el grado de ocupación no llega al 100% en ningún caso, lo que nos demuestra que en ningún mes de 2022 se produjo ocupación absoluta. Es un dato bastante complicado de conseguir. No obstante, cabe destacar de este que los porcentajes de ocupación son bastante elevados (sobre todo en temporada de verano) en casi todos los casos. Un aspecto clave es la diferencia entre la ocupación por plazas a la ocupación por plazas en fin de semana, lo que demuestra que la mayoría de la gente hospeda en los alquileres vacacionales durante el fin de semana.

Para finalizar, nos encontramos con un gráfico sobre el índice de precios. Aquí se puede observar la variación de los precios en los respectivos meses de 2022. Cabe destacar que cuánto mayor sea el precio será favorable para el subsector, puesto que significa una mayor demanda. Este porcentaje se trata de una tasa de variación, lo que significa que muestra como es el aumento o disminución del precio.

Figura 6: Índice de precios. Tasas de variación anual.



Fuente: INE (2023)

Para empezar lo más notable es que el Índice de Precios de Campings (IPAC) aumentó un 5,0%, el Índice de Precios de Turismo Rural (IPTR) aumentó un 6,9% y el Índice de Precios de Apartamentos Turísticos (IPAP) aumentó un 7,2 % en enero en comparación con el mismo mes de 2022. Si se observa la evolución durante los meses, los resultados son claramente en aumento (menos en abril que hubo una disminución del 0,5% de IPAC. Lo que demuestra que los precios han ido aumentando durante el año y por lo tanto su demanda.

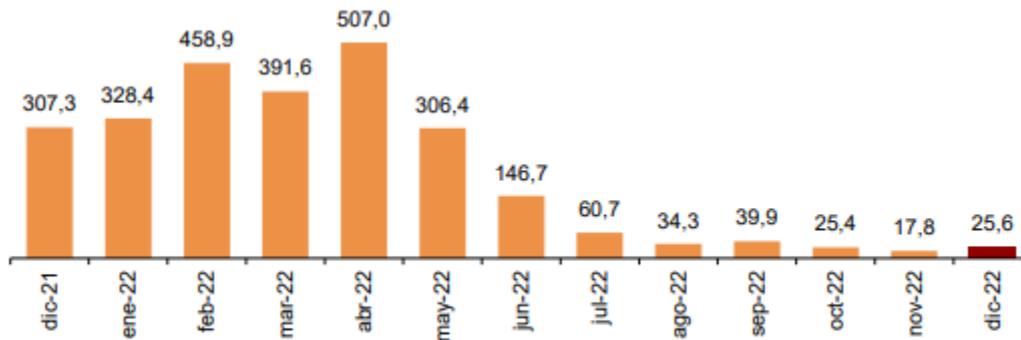
En conclusión, el análisis cuantitativo del alquiler vacacional en el mercado turístico demuestra que obtiene una rentabilidad favorable. Según los datos, esta modalidad de alojamiento ha crecido y se ha convertido en una opción por los viajeros. Tanto la demanda como los ingresos generados del alquiler vacacional han aumentado en los últimos años, según los datos recopilados y analizados. En definitiva, los indicadores clave, como la tasa de ocupación y el índice de precios, muestran un desempeño sólido y en muchos casos superan los resultados del sector hotelero tradicional.

4.2.2. DATOS DEL SECTOR HOTELERO.

En el caso del sector hotelero, se cuenta con una trayectoria mucho más larga que la del alquiler vacacional. A continuación, se representan los gráficos que van a servir para observar la rentabilidad del subsector.

El siguiente gráfico se trata de la tasa de variación anual de la pernoctación. En este gráfico se demuestra cómo ha variado la pernoctación en los hoteles cada mes, pudiendo aumentar o disminuir.

Figura 7. Tasa de variación anual de pernoctaciones sector hotelero.

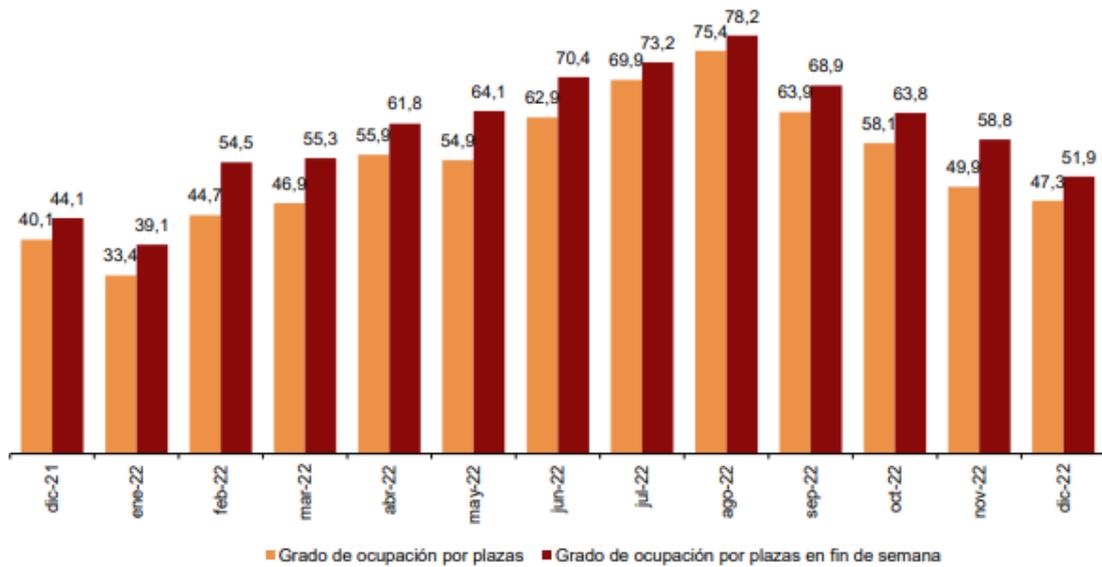


Fuente: INE (2023)

En este gráfico podemos observar cómo se produce un gran aumento en los primeros meses del año, encontrando como el porcentaje llega a sobrepasar 200%. Estos datos de aumento de gran escala se producen durante un tiempo muy prolongado. Después de esto, los datos obtenidos son más bajos, pero siempre en aumento. Lo que demuestra que las pernoctaciones del sector hotelero siguen aumentando y, por lo tanto, la gente sigue confiando en el sector hotelero y cada vez se usa más.

En el siguiente gráfico se puede observar el grado de ocupación porcentual del sector hotelero. Cuanto mayor sea el número mayor será la ocupación y por lo consiguiente, sus ingresos.

Figura 8. Grado de ocupación porcentual.

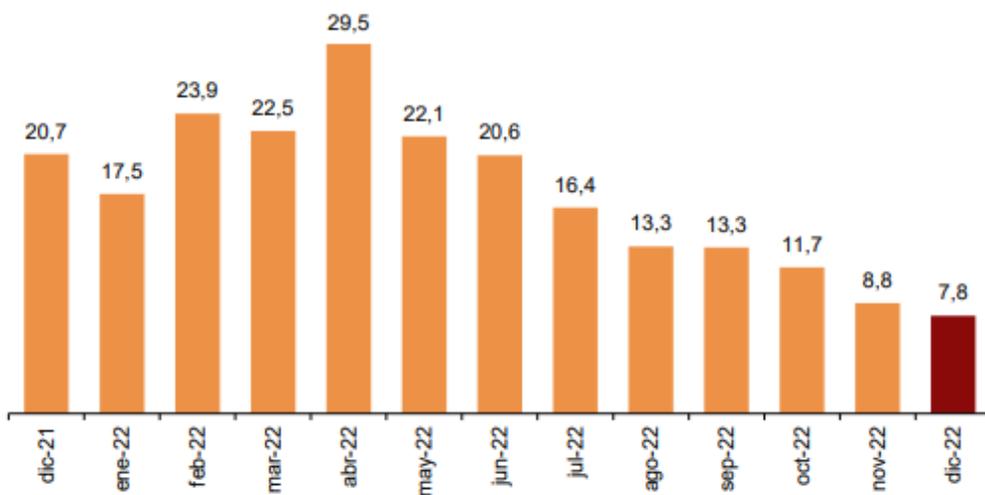


Fuente: INE (2023)

En este gráfico cabe destacar los porcentajes tan elevados que se obtienen en los meses de la temporada de verano, acercándose bastante a la ocupación completa. Es necesario destacar, que salvo en el mes de enero, todas las cifras obtenidas no descienden del 50%. Esto significa que los hoteles, en el año 2022, nunca han tenido una ocupación menor que mitad (sobre todo los fines de semana). Estos datos son bastante relevantes, ya que demuestran que el sector hotelero no solo se mantiene, sino que está en auge. También es importante mencionar, que los datos son mayores los fines de semanas, lo que demuestra que la gente viaja los fines de semana.

Para finalizar, nos encontramos con el índice de precios hoteleros. Aquí, se observa la evolución de los precios para cada mes de 2022. Cabe señalar que cuanto mayor sea el precio, mejor para el subsector, ya que significa un aumento de la demanda. Este porcentaje es un indicador de variación, que significa cuánto subirá o bajará el precio.

Figura 9. Índice de precios hoteleros.



Fuente: INE (2023).

En el gráfico se observa que los precios del sector hotelero son bastante altos en torno a los primeros meses del año. No obstante, los siguientes meses se ve como el precio disminuye. La cifra sigue siendo alta aun que vaya disminuyendo. Lo que demuestra que la demanda de los hoteles sigue siendo alta y sobre todo en los primeros meses del año. En los meses que la demanda y por tanto el precio se ve afectado es en los últimos meses del año.

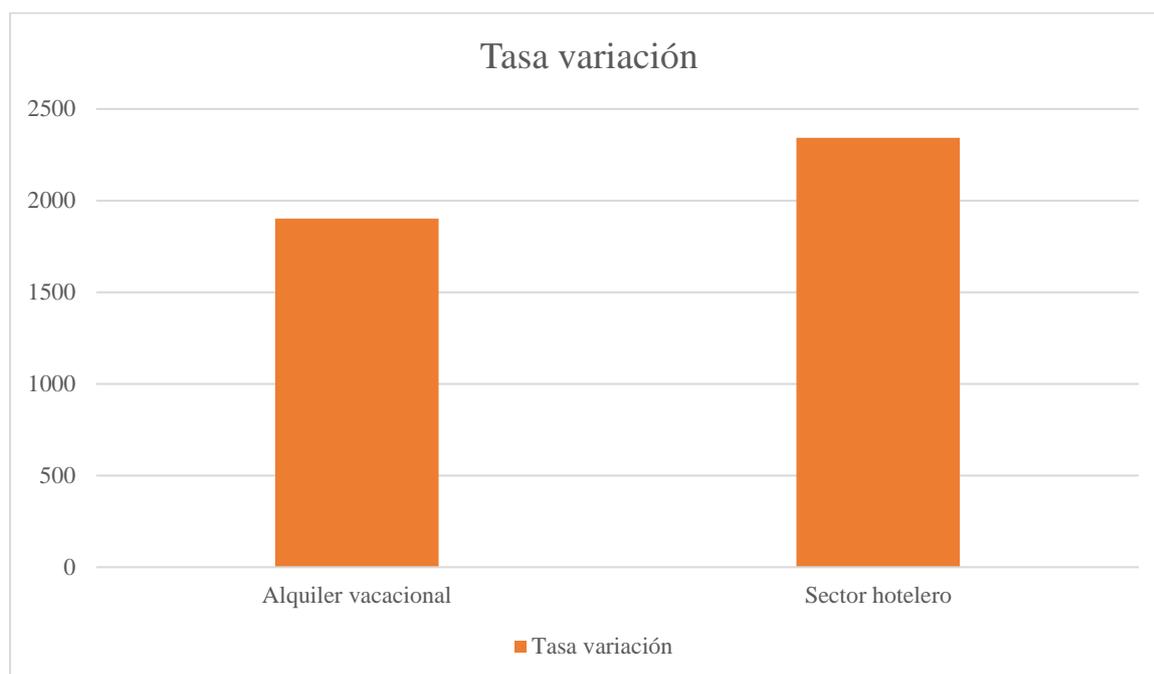
En conclusión, el análisis cuantitativo del sector hotelero obtuvo resultados que mantienen su fortaleza y poder en el mercado turístico. Los datos recopilados y analizados muestran que el sector de la hostelería está aumentando constantemente en términos de ocupación y crecimiento de los ingresos. Estos resultados proporcionan una base sólida para la toma de decisiones estratégicas por parte de los actores del sector hotelero, así como para fomentar la inversión y el desarrollo de nuevas iniciativas que impulsen aún más el crecimiento y la competitividad de esta industria.

4.2.3. COMPARATIVA DE DATOS DE LOS SUBSECTORES.

En este apartado se van a comparar los datos cuantitativos obtenidos en ambos subsectores. Para ello, se van a dividir en los tres distintos gráficos que se han analizado anteriormente de los subsectores y se va a comparar entre ellos de manera general y de manera más específica.

En el caso de la tasa de variación anual de pernoctaciones. En el gráfico a continuación se observa la suma de las distintas tasas vistas anteriormente. Este nos demuestra que la tasa de variación del sector hotelero es notablemente mayor que la del alquiler vacacional. Es decir, el aumento de pernoctación del sector hotelero tiene mayor aumento que la del alquiler vacacional.

Figura 9. Tasa de variación anual de pernoctaciones en comparación de ambos subsectores.



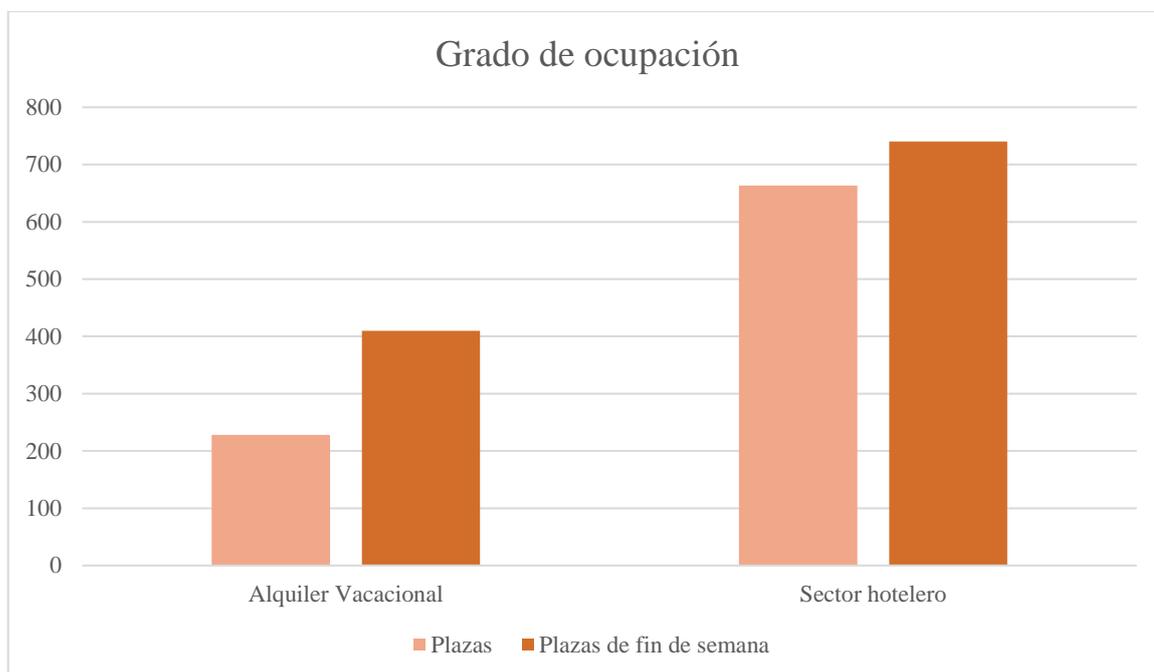
Fuente: Elaboración propia a partir del INE (2023).

Los datos recopilados indican que la industria hotelera ha experimentado un mayor crecimiento en comparación con la industria del alquiler vacacional. Cabe destacar que, según los datos y registros estadísticos disponibles, la tasa de variación anual de las pernoctaciones en el sector hotelero ha mostrado una tendencia continua al alza en los últimos años. Esto indica un aumento en la demanda de servicios de alojamiento hotelero.

En el segmento del alquiler vacacional, por el contrario, la tasa de variación anual de las pernoctaciones es inferior a la del sector hotelero, aunque la demanda también ha crecido. Esto podría deberse a una variedad de factores, como por ejemplo menos opciones de alquileres vacacionales en ciertas áreas geográficas.

En cuanto al grado de ocupación porcentual se puede observar una gran diferencia. Los alojamientos vacacionales no consiguen obtener un nivel de ocupación mayor del 50%, mientras que el sector hotelero sobrepasa en muchos meses la mitad de la ocupación. En este gráfico se observa la diferencia de ambos subsectores y se determina que el sector hotelero obtiene tanto en plazas normales como en plazas de fin de semana, mayor ocupación total.

Figura 10. Grado de ocupación en comparación de ambos subsectores.



Fuente: Elaboración propia a partir del INE (2023)

Estos datos muestran que la industria hotelera tiene tasas de ocupación más altas que la industria del alquiler vacacional. Aunque los alquileres de vacaciones ofrecen ventajas en términos de personalización y flexibilidad, los hoteles siguen siendo la primera opción para muchos viajeros debido a su capacidad para acomodar a más huéspedes y brindar servicios establecidos adicionales. Estos resultados subrayan la importancia y relevancia de la industria hotelera en el mercado turístico, demostrando su capacidad para mantener altos índices de ocupación y satisfacer la demanda de alojamiento.

Finalmente, conforme a los gráficos del índice de precios hoteleros se observa lo siguiente. Los datos recopilados revelan que el sector hotelero presenta un índice de precios más elevado en comparación con el sector del alquiler vacacional. La diferencia no es notable, pero sí que es mayor en el sector hotelero. Como institución que se especializa en brindar servicios de alojamiento, los hoteles generalmente establecen precios en función de varios factores, como la ubicación, la calidad de las instalaciones, los servicios prestados y la demanda del mercado. Estos factores ayudan a establecer tarifas más altas, lo que resulta en un índice de precios más alto en comparación con los alquileres vacacionales. Por otro lado, la industria del alquiler vacacional se caracteriza por ofrecer a los viajeros la posibilidad de hospedarse en casas particulares, lo que muchas veces significa una mayor flexibilidad y variedad de opciones de precios. Es decir, los alojamientos vacacionales tienden a tener unos precios más económicos respecto a los hoteles.

En conclusión, Estos resultados subrayan la importancia y relevancia de la industria hotelera en el mercado turístico, demostrando su capacidad para atraer y retener turistas a través de una variedad de productos y servicios de calidad. Si bien los alquileres vacacionales también han experimentado un crecimiento, es evidente que todavía hay espacio para crecer y mejorar aumentando la tasa de variación anual de las pernoctaciones. Sin embargo, es importante darse

cuenta de que los alquileres vacacionales también tienen su lugar en la industria de viajes, ya que ofrecen opciones únicas y experiencias diferentes a los viajeros que buscan más privacidad y flexibilidad en sus alojamientos.

CAPÍTULO 5: CONCLUSIONES.

En esta sección, en su fase final, se conocen las conclusiones sacadas de los resultados. El objetivo principal de este trabajo de fin de grado es realizar un análisis exhaustivo entre las diferencias del alquiler vacacional y el sector hotelero, evaluando características, ventajas, desventajas y su impacto económico, con la finalidad de obtener una visión completa de ambas modalidades del alojamiento.

En este trabajo de fin de grado, se concluye lo siguiente:

El análisis comparativo entre la vivienda de alquiler y el sector hotelero revela una serie de diferencias y características importantes que es necesario tener en cuenta a la hora de elegir un tipo de vivienda. El alojamiento vacacional destaca por su versatilidad e individualidad, ofreciendo al viajero la oportunidad de alojarse en casas particulares y sentirse como en casa. Además, los alquileres de vacaciones a menudo ofrecen una amplia selección de ubicaciones, tamaños y servicios que mejor se adaptan a las necesidades y preferencias individuales. Por otro lado, el sector de la hostelería se caracteriza por la profesionalidad, la amplitud de servicios y las instalaciones complementarias. Los hoteles ofrecen un servicio confiable y estándar garantizado por instalaciones bien mantenidas, personal capacitado y una amplia gama de servicios, que incluyen restaurantes, gimnasios, piscina y servicio de conserjería. Además, los hoteles suelen ofrecer más habitaciones y gestionar las reservas de forma más eficiente. Es decir, en cuanto a nivel de servicio que cada uno ofrece, se puede observar que, aunque el objetivo principal de ambos es el mismo (hospedar a distintos usuarios), es verdad que cada uno ofrece una amplia gama de servicios que la elección del usuario entre los subsectores, dependerá de las preferencias de cada uno. Si el huésped prefiera una experiencia más autónoma y privada, entonces elegirá el alquiler vacacional, mientras que, si prefieren una mayor comodidad en cuanto a la hora de tener que hacer cosas, se decantará por un hotel.

Dentro de este análisis, también se compara la rentabilidad que obtienen ambos subsectores. Este análisis se obtiene mediante las notas de prensa publicadas por el INE y demuestran que el sector hotelero ha logrado mayores ingresos en promedio que el alquiler vacacional durante el período estudiado. Esto se debe en parte a la capacidad de los hoteles para ofrecer una amplia gama de servicios y comodidades adicionales, lo que les permite cobrar tarifas más altas y atraer a una clientela diversa, incluyendo turistas de negocios y viajeros que buscan una experiencia más lujosa y estandarizada. Por otro lado, aunque el alquiler vacacional ha demostrado ser una opción atractiva para aquellos que buscan una experiencia más personalizada y flexible, sus ingresos promedio han sido inferiores en comparación con los hoteles. Esto puede atribuirse a la competencia en el mercado del alquiler vacacional, donde la disponibilidad de propiedades y la variedad de precios pueden afectar los ingresos totales.

En cuanto a las limitaciones encontradas, se debe hacer hincapié en la disponibilidad de datos fiables y actualizados sobre el sector del alquiler vacacional y hotelero. La recopilación de datos precisos y representativos puede ser difícil, especialmente para los alquileres de vacaciones privados que no están sujetos a una estricta supervisión o regulación gubernamental. Además, otro aspecto a determinar se trata de los factores como la demanda turística, la oferta de alojamiento, la competencia y las regulaciones locales que pueden influir en los resultados y dificultar la generalización de los hallazgos a nivel global. Finalmente, otra limitación se trata de los cambios en las tecnologías y tendencias, influyendo en los patrones de comportamiento de los viajeros y en la preferencia por el alquiler vacacional o el sector hotelero.

Los resultados obtenidos en este trabajo pueden ser aplicados en empresas turísticas como agencias, con el objetivo de averiguar las preferencias de los consumidores. No obstante, es necesario averiguar qué es más beneficioso para la empresa, si colaborar con un hotel o con un alojamiento vacacional a la hora de rentabilidad y gastos. Se recomienda, respecto los resultados obtenidos en el trabajo, que las empresas hagan su propio análisis comparativo en base a este Trabajo de Fin de Grado, pero especificándolo en aquella zona o aquel servicio especial al que quieran referirse, ya que este es más de manera general.

En resumen, tanto el alojamiento vacacional como los hoteles ofrecen características y beneficios únicos adaptados a diferentes tipos de viajeros y situaciones. Al analizar y comparar ambas áreas, es importante considerar diferentes aspectos para tomar una decisión informada sobre el tipo de vivienda más adecuado. Los alquileres vacacionales destacan por su flexibilidad y privacidad. Los viajeros que eligen esta opción suelen tener más libertad de planificación, ya que pueden preparar sus propias comidas y ser más independientes en sus actividades diarias. Además, los alojamientos de vacaciones a menudo tienen una sensación más hogareña, lo que permite a los huéspedes experimentar la vida local y sumergirse en la cultura del destino. Estos factores pueden resultar especialmente atractivos para viajes en grupo o estancias prolongadas. Por otro lado, el sector hotelero ofrece amenidades y servicios adicionales que pueden ser muy convenientes para muchos viajeros. Los hoteles a menudo tienen instalaciones como restaurantes, gimnasios, piscinas y servicios de valet que brindan comodidad y conveniencia todos los días. Además, hay una recepción y un servicio de atención al cliente 24 horas al día, 7 días a la semana, para su tranquilidad y asistencia en caso de que necesite ayuda o información. Los hoteles también suelen estar ubicados en áreas centrales y estratégicas, lo que brinda un fácil acceso a las atracciones turísticas y las principales atracciones.

En última instancia, la elección entre los alquileres vacacionales y el sector hotelero dependerá de las preferencias personales del viajero, el destino, el presupuesto y otros factores importantes. Factores como la flexibilidad, la personalización, los servicios de valor agregado, la accesibilidad y la rentabilidad deben tenerse en cuenta al tomar una decisión informada. Cada opción tiene sus ventajas y desventajas, y es importante encontrar el equilibrio adecuado para disfrutar de un viaje agradable que se adapte a sus necesidades y preferencias individuales.

REFERENCIAS

- ACE, R. d. (2023). *Integridad electoral*. Obtenido de <https://aceproject.org/main/espanol/ei/ei50.htm>
- AirDNA. (2022). *The 2022 Vacation Rental Outlook Report for Destination Marketers*.
- ASTA, A. S. (2021). *Vacation Rentals: A Travel Agent's Guide to Working with Rental Homes for Vacations*. Obtenido de <https://www.asta.org/>
- Castro, R. Q. (2007). *Elementos del turismo*. EUNED.
- Chavez, J. (2022). Servicios turísticos: Qué son, tipos e importancia. *CEUPE magazine*.
- Colomina, C. M. (1993). La Contabilidad de Gestión en las empresas de servicios.
- Comunicaciones, M. d. (1983). *BOE*. Obtenido de <https://www.boe.es/eli/es/rd/1983/06/15/1634>
- Daniel Guttentag, S. S. (2018). Why Tourists Choose Airbnb: A Motivation-Based Segmentation Study. *Journal of Travel Research*.
- Desiderio Gutiérrez Taño, R. J. (2016). *Contexto del alquiler vacacional en los espacios turísticos: satisfacción de la demanda y actitud del residente*.
- Dolnicar, S. (2012). The role of market segmentation in strategic tourism marketing. *Strategic Marketing in Tourism Services*. Emerald.
- Equipo editorial, E. (2021). *"Contexto social"*. Obtenido de <https://concepto.de/contexto-social/>
- Exceltur. (2015). *Alojamiento turístico en viviendas de alquiler: impactos y retos*. Obtenido de <http://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>
- FEVITUR. (2015). *Impacto social y económico de las viviendas de uso turístico en España*.
- INE. (2 de Marzo de 2023). Las pernoctaciones en alojamientos turísticos extrahoteleros aumentan un 23,7% respecto al mismo mes de 2022.
- INE. (enero de 24 de 2023). Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros aumentan un 25,6% en diciembre respecto al mismo mes de 202125,6% en diciembre respecto al mismo mes de 2021.
- INE. (23 de Junio de 2023). Las pernoctaciones en establecimientos hoteleros aumentan un 8,8% en mayo respecto al mismo mes de 2022.
- INE, I. N. (s.f.). *Glosario de conceptos*. Obtenido de <https://www.ine.es/DEFIne/es/concepto.htm?c=4768&op=16023&p=1&n=20>
- Jafari, J. (2002). *Enciclopedia del turismo*.
- Jordán, M. E. (2016). *La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable*.
- Lourdes Olmos, R. G. (2016). *Estructura del mercado turístico*. Paraninfo.
- Noray. (2021). *La flexibilidad y su importancia en el sector hotelero*. Obtenido de <https://www.noray.com/flexibilidad-importancia-nueva-situacion-sector-hotelero/>
- Nunkoo, R. (2016). A Systematic Review of Consumer Satisfaction Studies in Hospitality Journals: Conceptual Development, Research Approaches and Future Prospects.
- OMT. (1978). *Methodological Supplement to World Tourism Statistics*. OMT.

- OMT, O. m. (1998). *Introducción al turismo*. Madrid.
- OMT, O. m. (2003). *La calidad del turismo: un marco conceptual*. Obtenido de http://www.turismoparatodos.org.ar/calidad/c_calidad/htm/docuementos.htm
- Pérez Porto, J. G. (2016). *Comodidad - Qué es, definición y concepto*. Obtenido de <https://definicion.de/comodidad/>
- PWC, P. (2006). *Informe de coyuntura hotelera: situación y perspectivas del sector en España*.
- PWC, P. (2008). *La transformación del sector turístico español*.
- Research, E. G. (2021). *What Travelers Want in 2021*.
- Seguel, C. C. (2005). *BERLÍN, PRAGA, BARCELONA “8 DÍAS 7 NOCHES” POLÍTICAS URBANAS Y TURISMO GLOBAL*. Universidad Politécnica de Catalunya.