UN NUEVO MODELO PARA LAS BALEARES

Agenda de objetivos para la reconversión turística

UNA PROPUESTA DEL GRUPO DE TRANSICIÓN ECONÓMICA DEL

FÒRUM

DE LA SOCIETAT CIVIL

PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LES ILLES BALEARS

ÍNDICE

Introducción 3

Iniciativas previas sobre reconversión de la oferta turística obsoleta 3

Diagnóstico actual 4

Propuestas 5

1.- Cambio de usos: reconversión del uso turístico en otros usos de interés social
2.- Modernización de las instalaciones
3.- Deconstrucción
4.- Índice de Obsolescencia
5.- Contabilidad social y ambiental
6.- Transversalidad y diversificación

ANEXO 1. Herramientas específicas para la creación de indicadores 9

ANEXO 2. Análisi de la oferta turística de las zonas maduras y estimación de plazas susceptibles de cambio de uso 11

INTRODUCCIÓN

Para las Islas Baleares, cualquier reflexión sobre que hay que hacer ahora, dado que la emergencia climática -y puntualmente la COVID-19- nos interpela con urgencia, pasa para replantear el modelo turístico. Hablamos de la industria que ha protagonizado la vida económica e incluso social en las últimas décadas y que ha permitido ciertos niveles de bienestar para la mayoría de la población.

Esta industria también ha generado muchos desequilibrios, tanto de tipo económico como ecológico y social, que han sido ampliamente analizados. La pandemia ha dejado en evidencia que jugarnos todo a una sola carta, la del turismo, no es una apuesta que nos garantice un futuro seguro, sino al contrario: nos hace estar pendiendo de un hilo extremadamente sensible a factores externos y con dramáticas consecuencias.

Por lo tanto, de aquí la pertinencia de plantearnos desde el Fòrum, de forma seria y urgente, como reconvertir el turismo para asegurar un futuro con bienestar social para la mayoría de la población.

INICIATIVAS PREVIAS SOBRE RECONVERSIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA OBSOLETA

Hablar de contención y reconversión de plazas en el ámbito hotelero no es extraño. De hecho, el Plan de Modernización de Alojamientos Turísticos derivado de la Ley 3/1990 afectó a cerca de 300.000 plazas turísticas y las empresas realizaron inversiones de modernización de establecimientos sin ningún tipo de incentivo ni compensación pública en alojamientos, restauración y agencias de viajes. En la práctica, la implementación de aquel plan supuso la eliminación de alrededor de 50.000 plazas turísticas consideradas amortizadas y anticuadas.

Casi una década más tarde, en la legislatura 1999-2003, también fueron eliminadas 40.000 plazas no autorizadas. Otras vías de decrecimiento y a la vez de mejora de la calidad turística se han desplegado en las Islas, como son las experiencias de esponjamientos, que permitían bien el derribo de edificios obsoletos o su adquisición directa, en algún caso incluso por simple aplicación de la Ley de Costas.

Sin embargo, en años posteriores se experimentó un doble proceso que ha supuesto un incremento del número de plazas totales de alojamiento, hasta llegar a una oferta oficial de unas 400.000 plazas, 300.000 camas de establecimientos hoteleros y unos 100.000 de estancias turísticas. Un proceso global de desregulación de la normativa turística y la irrupción del alquiler turístico son las principales causas.

A pesar de la existencia de herramientas legales que permitirían una reducción efectiva de plazas obsoletas, como la Ley 6/2017 que hace que las plazas que se dan de baja no vuelvan a la bolsa, o el Decreto 20/2015 que establece los criterios de clasificación de estrellas por los hoteles, esta reducción de plazas no se está dando y el techo establecido por el PIAT del Consell de Mallorca es de 430.000 plazas. Una cifra del todo irreal, teniendo en cuenta la parada casi total de la actividad turística que ha implicado la COVID-19 y las enormes incertidumbres sobre el futuro del turismo a escala global, que nos deja en manos de demasiados factores externos. Ante esta situación necesitamos **una mayor implicación de los poderes públicos en la definición de una política turística clara, que apueste por el redimensionado a la baja del número de plazas turísticas, eliminando la oferta obsoleta.**

DIAGNÓSTICO ACTUAL

Con mucha probabilidad, el nuevo contexto post-pandemia, sumado a un cambio climático que exige ser abordado urgentemente, nos llevará a **nuevos escenarios no previstos para el turismo balear**. **Las Baleares perderían entonces su valor como "destino refugio"** que ha funcionado en otros momentos históricos. Además de las cuestiones sanitarias a resolver, tendremos que transformar la industria turística de masas, que depende de desplazamientos con combustibles fósiles contaminantes, para dar cumplimiento en los Acuerdos de París.

El turismo experimenta una crisis de actividad como nunca se había visto, que tendrá continuidad por el impacto de los cambios en las tendencias y modas de consumo de los mismos turistas -más allá de la crisis económica que también afecta los países emisores, como Reino Unido y Alemania-, además de las exigencias de la transición ecológica.

Por lo tanto, conceptos que hasta ahora no han sido *mainstream* en el turismo balear, pero sobre los cuales existen algunas buenas prácticas, como son medio ambiente, seguridad, espacios familiares confortables, proximidad, exclusividad, digitalización, reducción de la huella ecológica, sostenibilidad económica, social y cultural, etc. toman más sentido estratégico que nunca en este contexto.

En cuanto a las principales amenazas, una de ellas es la **tendencia endógena del mercado a reactivarse a través de la bajada de precios**, que puede propiciar la pervivencia -o incluso el crecimiento- de un tipo de turismo "no deseable". La adquisición de establecimientos turísticos por parte de los fondos de inversión llamados "buitre" con una visión ganancial inmediatista puede convertirse en un elemento refractario al cambio. Por otro lado, existe el riesgo que el problema derive en un incremento del alojamiento turístico -legal e ilegal- orientado a equilibrar el rendimiento global.

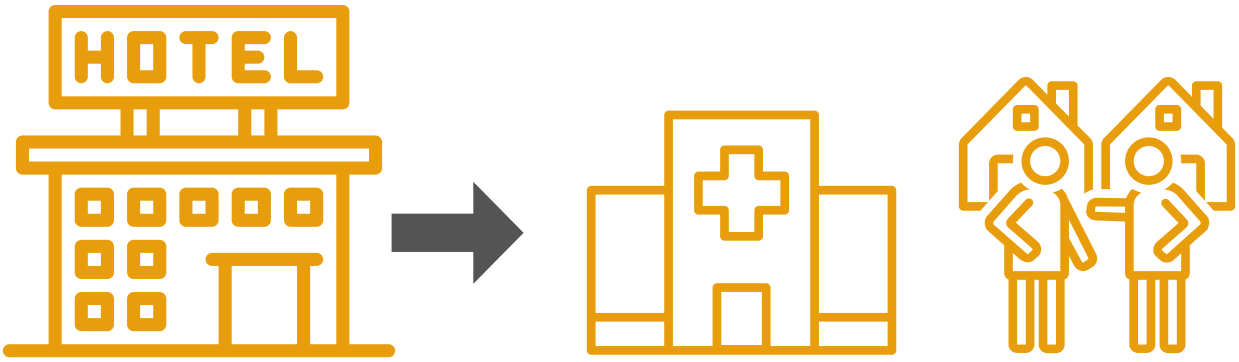
El tabú que representaba en el pasado mezclar usos en las zonas turísticas ha pasado a la historia, dado que la misma dinámica urbana ha llevado al hecho que en las zonas turísticas hayan aparecido otras actividades (principalmente residenciales) que, en buena parte, han dado pie a la aparición del concepto de "**destinos de primera generación**". La sofisticación de los viajes, la conectividad, la globalización y las nuevas estrategias empresariales en los sectores tecnológicamente avanzados prefiguran que, en un futuro, puedan aparecer otras actividades junto a áreas de intensidad hotelera (*hubs* tecnológicos, servicios del sector sociosanitario, economía verde, etc.), que se retroalimenten las unas con las otras. La diversificación de los usos en un destino puede convertirse en una oportunidad de negocio para la industria turística.

Partiendo de lo anterior, se hace necesaria la definición de una **agenda de objetivos** que posibiliten diseñar proyectos específicos, para evolucionar hacia un cambio de modelo más sólido y sostenible.

PROPUESTAS

1. CAMBIO DE USOS

Reconversión del uso turístico en otros usos de interés social

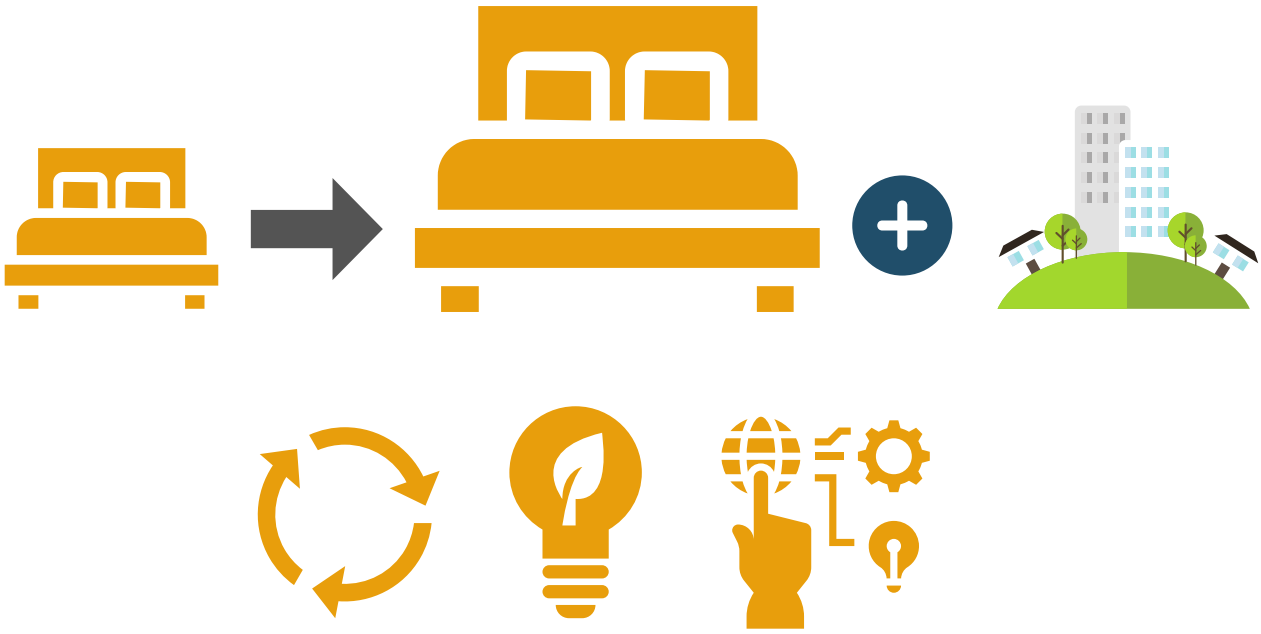


Para alcanzar este objetivo, se plantean las siguientes propuestas:

- Cambios de uso en hoteles situados en ámbitos urbanos, especialmente en la Bahía de Palma.
    - En las zonas donde ya hay usos mixtos y se puede pensar en la **reconversión de edificios hoteleros** en espacios socioculturales, o sociosanitarios, de naturaleza tanto pública como privada. En este caso, se debería poner atención en las condiciones de los servicios y evitar estrategias de modificaciones de expediente previas a los finales de obra, que podrían acabar otorgando el uso de alojamiento turístico a reconversiones en principio destinadas a usos colectivos.
    - En actividades relacionadas R+D+I y empresas tecnológicas de impacto ambiental neutro y alto valor añadido.
    - Cambio de uso, siempre optativo, a **viviendas de protección oficial**, condicionado al cumplimiento del planeamiento general del municipio para garantizar los instrumentos propios de planificación y a unas superficies mínimas y técnicas que garanticen la esta finalidad. Acompañado de una desclasificación de urbanizables por el mismo número de viviendas, es decir, una compensación de aumento de densidades de viviendas en un puntos en detrimento de no crecimiento en otros (informe municipal). **(Ver anexo 2)**.
    - El cambio de uso de las edificaciones tendría que ir ligado siempre que fuera oportuno, a una **reconversión integral** de las zonas donde se llevara a cabo, extendiendo las intervenciones al espacio público, los servicios, incremento de los espacios verdes, las redes de transporte, etc., para adecuarlas a los nuevos usos propuestos.
- Impulso de **líneas de financiamiento de aval público para la ejecución del cambio de uso** propuesto.

2. MODERNIZACIÓN DEL PARQUE HOTELERO

Frente a la obsolescencia de parte del parque hotelero de las Islas, tenemos que impulsar una modernización de las edificaciones, para incrementar la calidad del servicio y mejorar las condiciones de usuarios y trabajadores.



En este sentido, se plantean las siguientes propuestas:

- Modernización vinculada al aumento de la superficie de las habitaciones y a la reducción de plazas, transformando 2 habitaciones en 1 o 3 en 2. Se podría propiciar este tipo de modernización con incentivos fiscales, ayudas a la promoción, formación u otros tipos.

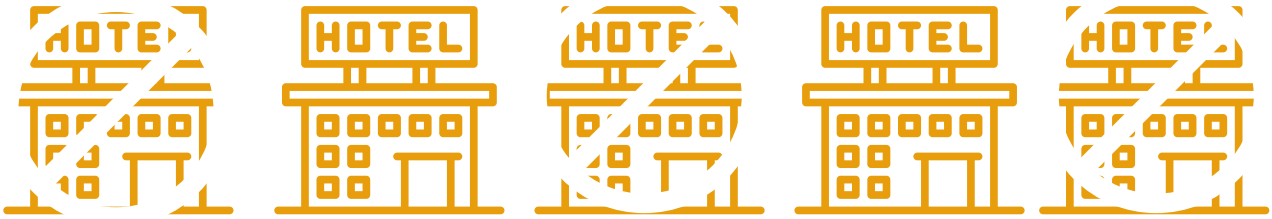
- Mejora de la calidad de la oferta convirtiendo habitaciones en espacios comunes, deficitarios a numerosos establecimientos hoteleros.

- Modernización dentro de volumen propio edificado. Esta modernización implicaría de facto un aumento de calidad, porque incrementa la ratio clientes/trabajadores. En este sentido, convendría cuantificar la pérdida de puestos de trabajo que supondría esta reducción de plazas, para ofrecer alternativas laborales ligadas a la reconversión de las mismas en otros usos como el *sòcio-sanitario o lo *sòcio-cultural.

- Control y eliminación de la sobre ocupación hotelera y alquiler turístico ilegal a través de:

    - El incremento y mejora de los instrumentos de control sobre las prácticas irregulares y/o el incumplimiento de las medidas establecidas.
    - El aumento de las inspecciones y las sanciones y la eliminación de las plazas no legales.
    - La re-situación del cómputo de plazas de menores en los 12 años.

3. DECONSTRUCCIÓN
de edificios con un gran impacto ambiental



En este sentido, se plantean las siguientes propuestas:

- Redacción de un **plan especial de derribo/esponjamiento de establecimientos turísticos obsoletos**, de establecimientos en primera línea o en espacios clave para mejorar la red urbana, con actuaciones ligadas directamente a los establecimientos definidos como obsoletos o "no aptos" por el grave impacto ambiental y paisajístico que representan.

- Redacción de un plan especial comunitario de **deconstrucción de la costa** para afrontar la emergencia climática, actuando sobre elementos singulares de impacto en primera línea y espacios de biodiversidad frágil, con la transferencia y/o cooperación con el Estado en la aplicación de Ley de Costas y el rescate de concesiones municipales anacrónicas.

4. CREACIÓN DE UN ÍNDICE DE OBSOLESCENCIA
para facilitar los planes de mejora y las actuaciones a seguir

En este sentido, se plantean las siguientes propuestas:

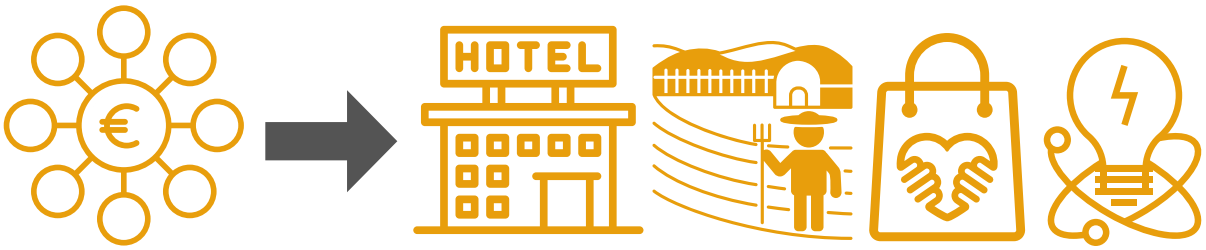
- Definición del concepto de obsolescencia de plazas turísticas y/o de establecimientos turísticos a partir de datos objetivos y accesibles, como por ejemplo el año de construcción o última modernización o las ratios cliente/trabajador y superficie útil/cliente. (Ver anexo 1).

5. CONTABILIDAD SOCIAL Y AMBIENTAL

Impulsar a los establecimientos turísticos una contabilidad social y ambiental, complementaria a la mercantil, para poder tomar decisiones e implantar medidas de reducir la huella ecológica de los establecimientos.

6.TRANSVERSALIDAD Y DIVERSIFICACIÓN

Debemos pensar las propuestas de reconversión turística conectadas con propuestas de los diferentes sectores productivos.



En este sentido, se plantean las siguientes propuestas:

- Crear un Fondo de Inversión para la Diversificación, más allá de la disponibilidad de fondos europeos al respecto.
- Diversificación económica del turismo hacia otros sectores productivos, como por ejemplo las viviendas sociales que presentamos aquí, u otras como la diversificación con producto local, la transición energética, la transición social, etc, que presentaremos en próximos documentos.
- Frente a la desconexión actual entre las diferentes intervenciones y propuestas, debemos fomentar la transversalidad con otras líneas estratégicas

Las propuestas aquí presentadas se deberían enlazar con la diversificación económica mediante los itinerarios de impulso otros sectores productivos, de creación de pasarelas laborales, planes de ocupación y transición ecológica (huella ecológica), basadas en indicadores que correlacionen las eventuales disminuciones en el PIB con la inversión en otros sectores productivos diferentes al turismo, tal y como han propuesto desde el Col·lectiu Alternatives, y que compensen la pérdida de puestos de trabajo en el sector turístico con la formación de personal cualificado en otros sectores a potenciar, como hemos dicho anteriormente.

Estas propuestas de reconversión turística solo tienen sentido en la medida en qué 1) se sitúen en la perspectiva de una planificación estratégica basada en la participación social y el consenso, con miras en el medio y largo plazo, tal como propone la estrategia H2030 del Consejo Económico y Social de las islas Baleares, y 2) se complementen con una apuesta estratégica de crecimiento otros sectores económicos y formación de profesionales basada en la diversificación económica, es decir, en un nuevo equilibrio económico y social.

ANEXO 1

Herramientas específicas para la creación de indicadores

1. Creación de un Índice de obsolescencia de plazas

La propuesta iría en el sentido de introducir la obligatoriedad de las empresas de disponer de una contabilidad social y ambiental, del mismo modo que han dispuesto de una contabilidad mercantil. Una contabilidad "saneada" conduciría a incentivar las buenas prácticas en este apartado.

Los epígrafes de esta contabilidad, combinados con otros impactos directos de las instalaciones sobre el territorio y el paisaje, podrían servir de base para elaborar un indicador sintético que permitiera evaluar el grado de obsolescencia de las instalaciones y sistemas operativos utilizados. Al medir externalidades, el mismo Índice de Obsolescencia podría actuar en un doble sentido. Un valor del índice sintético situado por debajo de la media del total de los establecimientos existentes actuaría "de facto" como indicador de excelencia y los valores que se situaran por encima lo harían como indicador de obsolescencia. El objetivo seria disponer de una información sintetizada por establecimiento que tuviera un valor de mercado y sirviera de orientación para los usuarios, a la vegada que este mismo indicador fundamentara la toma de decisiones administrativas y la elaboración de políticas sectoriales concretas en perspectiva de transición ecológica.

2. Propuesta de determinación de la planta hotelera obsoleta en Balears

En primer lugar, se considera relevante discriminar una obsolescencia "recuperable" de ciertos alojamientos turísticos de aquella otra "insalvable". La manera de dirimir si un determinado establecimiento pertenece probablemente en una u otra categoría sería a partir de indicadores sintéticos que incluyan, a su vez, diferentes variables.

Estos indicadores se clasificarían en tres niveles:

1. Económicos
2. Sociales
3. Institucionales

1. **Nivel económico:** En relación con los factores de mantenimiento, de estacionalidad y de carácter laboral.

a) Inversión de reposición realizada en relación con el beneficio
b) Comportamiento de la facturación
c) Tiempo de alta de actividad durante el ejercicio
d) Tamaño, descripción y evolución de la plantilla
e) Monto salarial medio de la plantilla, brecha salarial de género, grado de cumplimiento del convenio, sobreexplotación del trabajo en horas extras, etc.
f) Habitaciones y áreas de servicio (dimensiones, organización...)

2. **Nivel socioambiental**: En relación con los factores ambientales, geográficos, sociosanitarios, ecológicos y culturales:

a) Medidas de sostenibilidad de las instalaciones
b) Consumo de productos de proximidad
c) Sistemas de ahorro de agua y energía
d) Emisión de efecto invernadero directo e inducido
e) Ubicación en medio frágil
f) Impacto visual
g) Segmento de mercado (turismo de "borrachera", *hooligans*, etc.)
h) Promoción del producto: forma y volumen de gasto sobre balance
y) Distribución del producto: tradicional, nuevas tecnologías
j) Porcentaje de segmento de "todo incluido"
k) Excesos del cliente, conflictividad
l) Ingresos hospitalarios y de atención sanitaria por excesos

3. **Nivel institucional:** Recoge la obsolescencia de la instalación a partir de los criterios legales establecidos, tal que las instalaciones cumplan:

a) Ley de modernización, mejora de la calidad, etc.
b) Registro de la DGT de actualización de instalaciones
c) Evaluación de inspección, etc.
d) Otra normativa (PIAT, Ley de Intercambio de plazas, etc.)

El listado de variables propuesto es orientativo, modificable y/o ampliable.

Se propone evaluar cada indicador a través de:

- La puntuación obtenida a partir de la distancia respecto de la media de la categoría del alojamiento hotelero.
- La creación de un modelo de puntuación de cada uno de los ítems, que agregados y ponderados cuantifique el indicador sintético.

Una posible línea de corte para determinar como obsoleto un alojamiento es que ocupe una posición igual o inferior al primer cuartil.

ANEXO 2

Análisis de la oferta turística de las zonas maduras y estimación de plazas susceptibles de cambio de uso

1. Oferta turística en la isla de Mallorca

Partiendo de los datos recogidos en la web de la Dirección General de Turismo del Gobierno de las Islas Baleares, se analiza la oferta turística en la isla de Mallorca, dentro de las categorías siguientes:

- Vivienda turística: Estancia turística en viviendas y viviendas turísticas de vacaciones.
- Estancia turística: Agroturismos, apartamentos turísticos, hostales, hostales residencia, hoteles, apartahoteles, hoteles residencia y pensiones.

ESTABLIMENTS I NÚM. DE PLACES TOTALS A MALLORCA		
CATEGORIA	ESTABLIMENTS	PLACES
Habitatge turístic	16.527	102.634
Agroturisme	289	5.671
1*	171	8.001
2*	206	19.442
3*	340	81.759
3* superior	23	7.373
4* i 4* superior	504	165.287
5* i 5* gran luxe	64	13.188
ESTABLIMENTS TOTALS EN HABITATGE TURÍSTIC		16.527
PLACES TOTALS EN HABITATGE TURÍSTIC		102.634
ESTABLIMENTS TOTALS EN ESTATGES		1.597
PLACES TOTALS EN ESTATGES		300.721
ESTABLIMENTS TOTALS		18.122
PLACES TOTALS		403.355

2. Análisis de las zonas turísticas maduras (según el PIAT)

- **Definición y clasificación de las zonas turísticas**

Son zonas turísticas maduras los ámbitos turísticos que presentan una situación de obsolescencia de la mayor parte de las infraestructuras vinculadas a la actividad turística, que se han degradado o que experimentan desequilibrios estructurales que impiden o dificultan un desarrollo competitivo y sostenible de la actividad turística. Estas zonas se denominan ZTM2.

Son zonas turísticas saturadas los ámbitos turísticos en los cuales se sobrepasa el límite de oferta turística máxima que establece este PIAT o que registra una demanda que causa problemas medioambientales detectados en base a los indicadores que se establecen en el PIAT. Estas zonas se denominan ZTM3.

Son zonas turísticas saturadas y maduras los ámbitos turísticos en los cuales concurren de manera acumulativa las características expresadas en los apartados anteriores de obsolescencia o degradación y de sobrecarga o sobreexplotación urbanística, ambiental y de recursos. Estas zonas se denominan ZTM1.

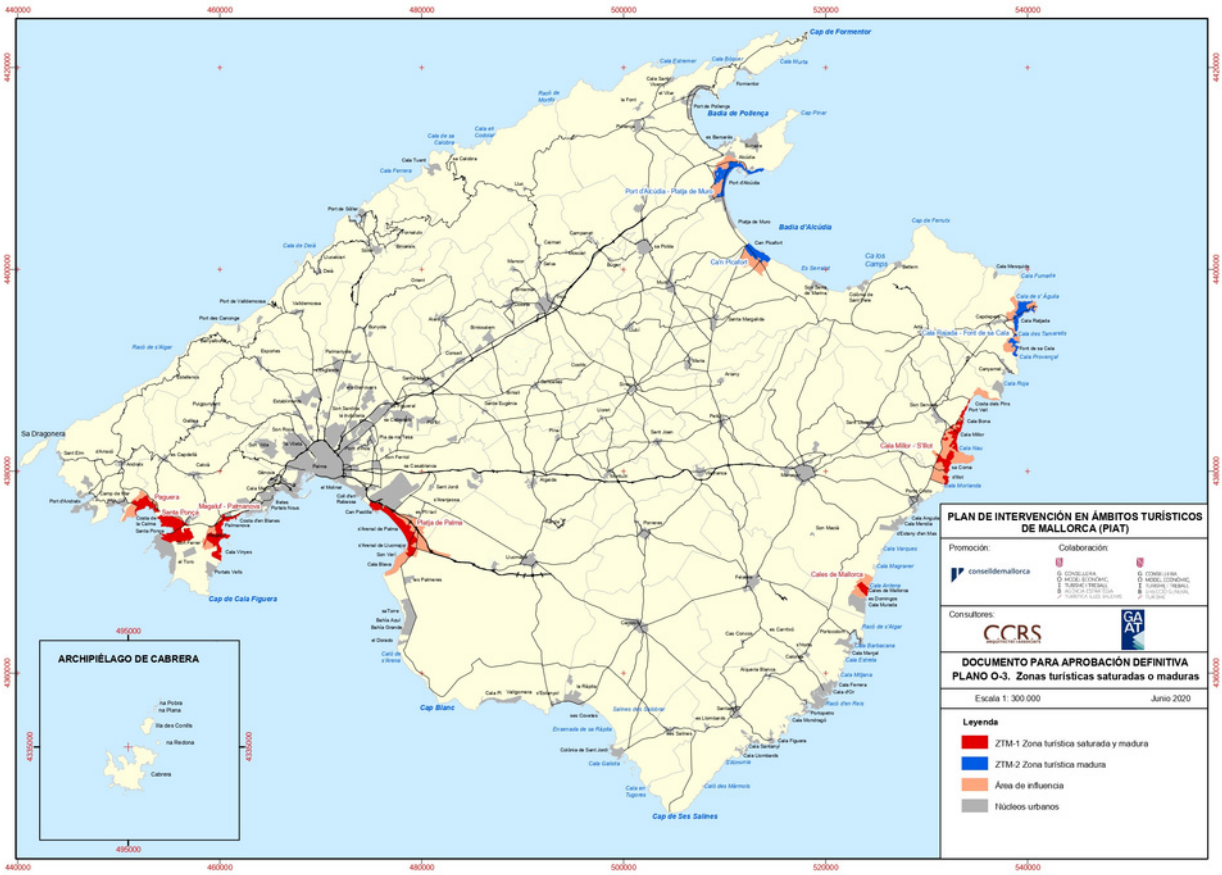
- **Delimitación de las zonas turísticas saturadas**

El PIAT delimita las zonas turísticas saturadas o maduras siguientes:

a) Zonas turísticas saturadas y maduras tipos 1 (ZTM1): Playa de Palma - Arenal; Peguera; Santa Ponça; Palmanova - Magaluf; Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot y Calas de Mallorca.
Son zonas que muestran síntomas acentuados de envejecimiento y tienen, a la vez, problemas derivados de la presión elevada que genera una densidad de plazas notable.

b) Zonas turísticas maduras tipos 2 (ZTM2): Cala Rajada - Font de sa Cala, Can *Picafort y Playa de Alcúdia.
Son tejidos urbanos maduros con síntomas de envejecimiento que requieren, generalmente, una mejora de la urbanización.

c) Zonas turísticas saturadas tipos 3 (ZTM3): se delimitarán atendiendo el grado de saturación detectado en base a los indicadores a que se refiere la normativa del *PIAT.



Plano de delimitación de las zonas turísticas maduras o saturadas (fuente: Consell de Mallorca)

- **Cuantificación de plazas en los municipios a los que pertenecen las ZT maduras o saturadas**

ZTM1 (ZT MADURA I SATURADA)				
MUNICIPI	TIPUS	ESTABLIMENTS	PLACES	CATEGORIA [?] ESTAB./PL.
CALVIÀ	Habitatge turístic 1	442	3.252	-
	Estatges hotelers 2	238	61.197	Agroturisme → 7 / 107 1* → 16 / 821 2* → 33 / 3.776 3* → 75 / 18.635 4* → 96 / 35.322
LLUCMAJOR	Habitatge turístic	624	4.090	-
	Estatges hotelers	68	13.727	Agroturisme → 23 / 595 1* → 3 / 161 2* → 5 / 1.471 3* → 27 / 8.046 4* → 6 / 2.869
SON SERVERA	Habitatge turístic	342	2.098	-
	Estatges hotelers	66	11.569	Agroturisme → 4 / 116 1* → 11 / 614 2* → 10 / 863 3* → 17 / 3.434 4* → 22 / 6.406
MANACOR	Habitatge turístic	955	5.989	-
	Estatges hotelers	70	15.278	Agroturisme → 26 / 478 1* → 3 / 348 2* → 6 / 616 3* → 19 / 6.263 4* → 16 / 7.573
			HABITATGES TURÍSTICS TOTALS ZTM1	2.363
			PLACES TOTALS EN HABITATGES TURÍSTICS ZTM1	15.429
			ESTATGES HOTELERS TOTALS ZTM1	442
			PLACES TOTALS EN ESTATGES ZTM1	101.771

ESTABLIMENTS TURÍSTICS TOTALS ZTM1	2.805
PLACES TURÍSTIQUES TOTALS ZTM1	117.200

ZTM2 (ZT MADURA)				
MUNICIPI	TIPUS	ESTABLIMENTS	PLACES	CATEGORIA/ESTABLIMENTS
CAPDEPERA	Habitatge turístic	576	3.356	-
	Estatges hotelers	108	19.158	Agroturisme → 3 / 114 1* → 23 / 1.305 2* → 11 / 643 3* → 24 / 3.844 4* → 41 / 12.342
SANTA MARGALIDA	Habitatge turístic	655	3.759	-
	Estatges hotelers	60	13.456	Agroturisme → 7 / 165 1* → 5 / 364 2* → 7 / 429 3* → 16 / 3.170 4* → 25 / 9.328
ALCÚDIA	Habitatge turístic	1.356	8.056	-

RECOMPTE TOTAL	
HABITATGES TURÍSTICS TOTALS ZTM1+ZTM2	4.950
PLACES TOTALS EN HABITATGES TURÍSTICS ZTM1+ZTM2	30.600
ESTATGES HOTELERS TOTALS ZTM1+ZTM2	687
PLACES TOTALS EN ESTATGES ZTM1+ZTM2	162.049

ESTABLIMENTS TURÍSTICS TOTALS ZTM1+ZTM2	5.637
PLACES TURÍSTIQUES TOTALS ZTM1+ZTM2	192.649

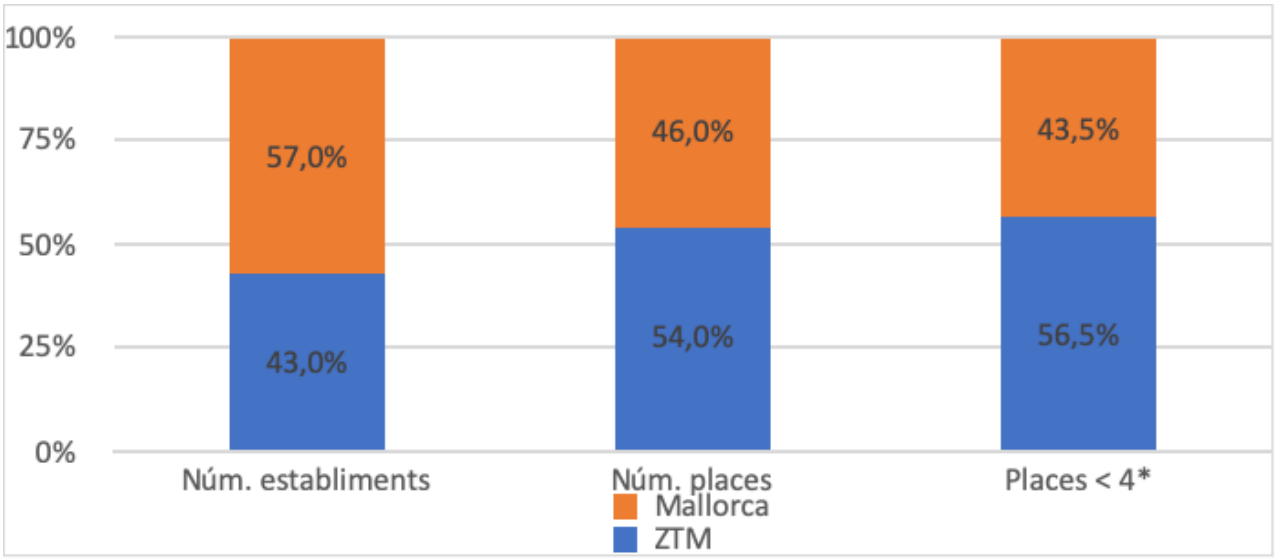
TOTAL PLACES 1*	3.890
TOTAL PLACES 2*	10.395
TOTAL PLACES 3*	54.829
TOTAL PLACES 4*	86.290
TOTAL PLACES 5*	4.969

1. Estancia turística en viviendas y viviendas turísticas de vacaciones.
2. Agroturismos, apartamentos turísticos, hostales, hostales residencia, hoteles, apartahoteles, hoteles residencia y pensiones.

- **Relación entre la oferta turística de las ZTM y la totalidad de la isla de Mallorca**

De los anteriores cuadros se extrae que las estancias hoteleras situadas en zonas turísticas maduras suponen el 43% de las estancias totales de Mallorca, mientras que las plazas totales en estancias representan el 54% de las plazas de la isla.

En cuanto a la comparativa por categorías, el total de plazas en zonas maduras de 3 estrellas o menos suponen el 56,54% de las plazas análogas en la isla de Mallorca.



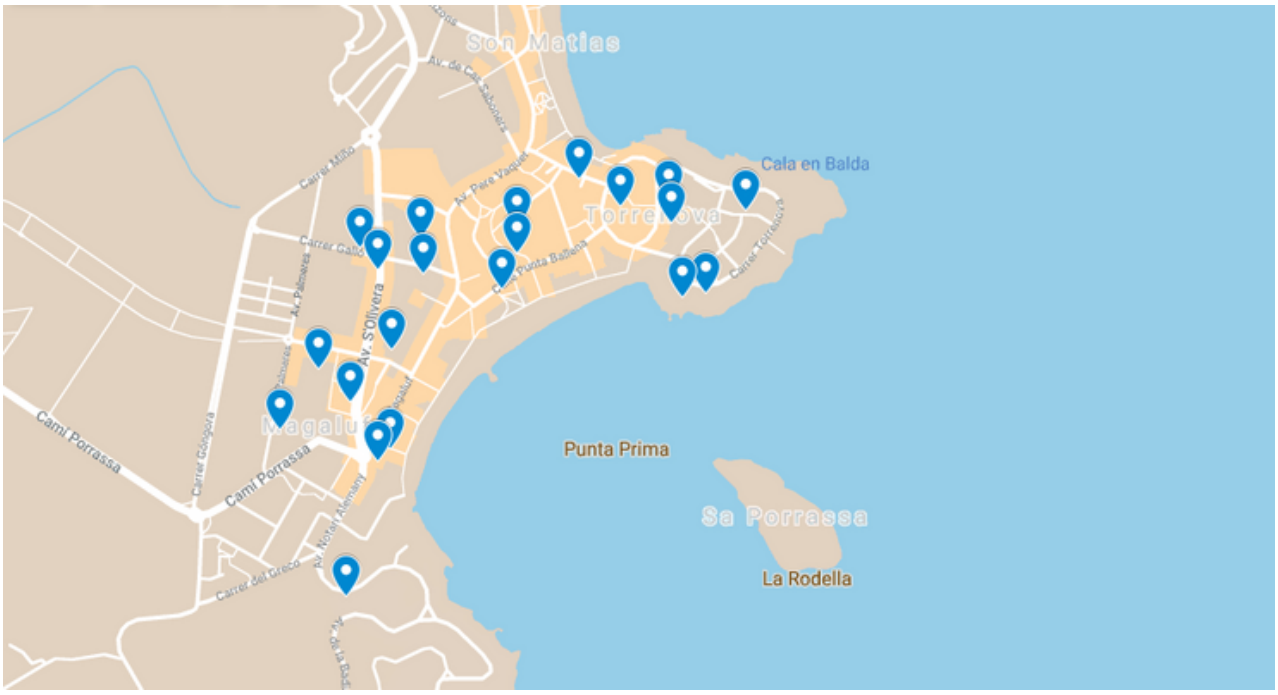
Relación de la oferta turística entre las zonas maduras y la totalidad de la isla (Fuente: elaboración propia)

3. Análisis de establecimientos y plazas en la zona de Magaluf

- **Recuento de establecimientos y plazas**

Actualmente, la zona de Magaluf cuenta con 20 establecimientos de categoría inferior a 4 estrellas, dentro de los grupos de apartamentos turísticos, hostales residencia, hoteles y apartahoteles, con un total de 5.980 plazas.

La siguiente figura muestra la ubicación de los mencionados establecimientos.



- **Cálculo para un proyecto piloto de reconversión de plazas turísitcas en viviendas de protección social en la zona de Magaluf**

Para analizar el potencial de Magaluf como zona piloto de reconversión de plazas turísticas de baja calidad en viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, se ha tomado como dato una media de la superficie mínima exigida en habitaciones hoteleras por plaza y por persona, siendo esta de 8,50 m² según la Orden de 19 de julio de 1968.

Considerando tres tipologías de vivienda para diferentes unidades destinatarias, resultarían las siguientes equivalencias:

Superfície útil per habitatge	Places hoteleres necessàries
60 m²	7 places
80 m²	9 places
100 m²	12 places

Tomando las 5.980 plazas contabilizadas, los totales resultantes por tipología serían los siguientes:

Superfície útil per habitatge	Habitatges després de la reconversió
60 m²	854
80 m²	644
100 m²	498

Extrapolando este cálculo a la totalidad de plazas de 3 estrellas o inferior de las zonas maduras de Mallorca, el total de viviendas reconvertidas seria de aproximadamente:

Superfície útil per habitatge	Habitatges després de la reconversió[3]
60 m²	23.150
80 m²	18.005
100 m²	13.504

Inversión necesaria

Para el cálculo de la inversión necesaria, se toma como referencia la superficie aproximada del total de viviendas (1.400.000 m²) con un incremento del 20% para superficie de espacios comunes (280.000 m²) y con un coste base de intervenciones de reforma por metro cuadrado de 700 €.[4]

La inversión necesaria aproximada para la reconversión del total de plazas de 3 estrellas o inferior de las **zonas maduras** de Mallorca en viviendas de protección oficial seria de **1.150.000.000** de euros.

Focalizando en la zona de **Magaluf**, y empleando la misma base de cálculo, la inversión necesaria para la reconversión de plazas en viviendas seria de **42.000.000** de euros.

Repercusión en puestos de trabajo

Según datos extraídos del *Informe sobre el mercado de trabajo del Observatorio de Trabajo de las islas Baleares*, la **afiliación media de trabajadores en servicios de alojamiento en Mallorca** en 2018 era de **50.588 personas**. Partiendo del total de plazas hoteleras contabilizadas en apartados anteriores (300.721), resulta una ratio de **un trabajador por cada 6 plazas.** Aun así, para establecimientos de categorías inferiores se ha supuesto una ratio inferior, estableciéndolo en **un trabajador cada 10 plazas.**

Por lo tanto, la aplicación del plan piloto planteado en la zona de Magaluf afectaría alrededor de **590 trabajadores**.

Paralelamente, la ejecución de las obras de reforma generaría nuevos puestos de trabajo del sector construcción. Para hacer un cálculo aproximado de los nuevos puestos de trabajo creados, se ha tomado como punto de partida la inversión necesaria para la reconversión de plazas hoteleras en viviendas (42.000.000 €), que supondría una inversión media por establecimiento de 2.100.000 de euros.

3. En caso de hacer efectiva la reconversión, se tendrían que combinar las diferentes tipologías de vivienda, para favorecer la instalación de diferentes unidades familiares.
4. Calculado según el método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las islas Baleares, del COAIB.

El primer cálculo a realizar para estimar el total de puestos de trabajo creados es el del coste total de mano de obra. Se valora en 30% el porcentaje que se destina al personal en una obra de tipo medio.

Coste de la mano de obra = 30% 2,1 M € = 630.000 €

El siguiente dato de la obra será la duración estimada en meses, que se estima en 12 meses.

Si estimamos que las horas trabajadas por un obrero al año son 1.750, para 12 meses, las horas trabajadas por un obrero serán:

1.750 h * 12/12 = 1.750 h

Estimando un coste medio de un trabajador por hora de 20 €, el coste total de un obrero a lo largo de la obra, será:

1.1750 h * 20 €/h = 35.000 €

Finalmente, si habíamos estimado en 630.000 € el coste total de la mano de obra, y sabemos que cada trabajador tendrá un coste mediano de 35.000 €, el número de operarios que obtenemos y, por lo tanto, el número de puestos de trabajo por establecimiento que se generarían con la operación de reconversión es:

630.000 € / 35.000 € = 18 puestos de trabajo por establecimiento

Las conclusiones extraídas del anterior análisis se resumen en el siguiente cuadro:

MAGALUF				
Núm. establiments < 4*	Núm. places	Núm. d'habitatges resultants de la reconversió	Núm. llocs de treball afectats	Núm. llocs de treball generats
20	5.980	854	590	360

Del mismo modo, y como ya se ha comentado en apartados anteriores, estas medidas de reconversión tendrían que ir forzosamente ligadas a pasarelas de formación y planes de ocupación específicos que aseguraran la recolocación de los trabajadores afectados en otros sectores a potenciar.

BIBLIOGRAFÍA

- Govern de les illes Balears. (2019). Acords de Bellver, acords del pacte de legislatura 2019-2023
- Govern de les illes Balears. (2019) Agenda Balear 2030 alineada amb els ODS. Agrupació de les Conselleres en tres àmbits.
- Govern de les illes Balears. (2019). Pacte per a la reactivació de les illes i la diversificació econòmica i social de les illes Balears (131 mesures).
- Observatori de Treball de les illes Balears. Govern de les Illes Balears. (2020). Informe sobre el mercat de treball de les illes Balears. Any 2019.
- Consell Econòmic i Social de les illes Balears. (2019). Horitzó-2030.
- Consell de Mallorca. (2020). Pla Insular de l'Activitat Turística (PIAT).
- Fundació Impulsa. (2020). Sentado Bases para el turismo post-covid.
- Col·lectiu Alternatives. (2020): Per una sortida sostenible, justa i progressista a la crisi.
- Col·lectiu Alternatives. (2020). Revisar el model turístic: un cost més que assumible.
- Cercle d'Economia. (2020). Plan de desconfinamiento y reactivación econòmica.
- Iniciatives del Mediterrani. (2020). De Crisi en Crisi. Anàlisi de l'evolució turística a Mallorca en situacions de crisi internacional i propostes per a una sortida a l'actual.
- GOB. (2021). Propostes ecologistes pels Fons de Recuperació Europeus Next Generation
- Ministerio de Información y Turismo. Ordre de 19 de juliol de 1968, per la que es dicten normes sobre classificació dels establiment hotelers.
- Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears. (2020). Base dels costos de la construcció tipus a les Illes Balears.
- https://intranet.caib.es/sites/portalturisme/es/presentacia/. Web de la Direcció General de Turisme del Govern de les Illes Balears. Registre d'empreses, activitat i establiments turístics.

1

www.forumsocietatcivil.org
info@forumsocietatcivil.org

FÒRUM
DE LA SOCIETAT CIVIL
PER A LA RECONSTRUCCIÓ DE LES ILLES BALEARS