

UN NOU MODEL PER A LES BALEARS

Agenda d'objectius per a la reconversió turística

UNA PROPOSTA DEL GRUP DE TRANSICIÓ ECONÒMICA DEL



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



ÍNDEX

Introducció	3
Iniciatives prèvies sobre reconversió de l'oferta turística obsoleta	3
Diagnosi actual	4
Propostes	5
1.- Canvi d'usos: reconversió de l'ús turístic en altres usos d'interès social	
2.- Modernització de les instal·lacions	
3.- Deconstrucció	
4.- Índex d'Obsolescència	
5.- Comptabilitat social i ambiental	
6.- Transversalitat i diversificació	
ANNEX 1. Eines específiques per a la creació d'indicadors	9
ANNEX 2. Anàlisi de l'oferta turística de les zones madures i estimació de places susceptibles de canvi d'ús	11



INTRODUCCIÓ

Per a les Illes Balears, qualsevol reflexió sobre què cal fer ara, atès que l'emergència climàtica -i puntualment la COVID-19- ens interpel·la amb urgència, passa per replantejar el model turístic. Parlam de la indústria que ha protagonitzat la vida econòmica i fins i tot social en les darreres dècades i que ha permès uns certs nivells de benestar per a la majoria de la població. Aquesta indústria també ha generat molts desequilibris, tant de tipus econòmic com ecològic i social, que han estat àmpliament analitzats. La pandèmia ha deixat en evidència que jugar-nos tot a una sola carta, la del turisme, no és una aposta que ens garanteixi un futur segur, sinó ben al contrari: ens fa estar pendants d'un fil extremadament sensible a factors externs i amb dramàtiques conseqüències.

Per tant, d'aquí la pertinència de plantejar-nos des del Fòrum, de forma seriosa i urgent, com **reconvertir el turisme** per assegurar un futur amb benestar social per a la majoria de la població.

INICIATIVES PRÈVIES SOBRE RECONVERSIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA OBSOLETA

Parlar de contenció i reconversió de places a l'àmbit hotelier no és estrany. De fet, el Pla de Modernització d'Allotjaments Turístics derivat de la Llei 3/1990 va afectar prop de 300.000 places turístiques i les empreses realitzaren inversions de modernització d'establiments sense cap mena d'incentiu ni compensació pública en allotjaments, restauració i agències de viatges. En la pràctica, la implementació d'aquell pla va suposar l'eliminació d'al voltant de 50.000 places turístiques considerades amortitzades i antiquades.

Gairebé una dècada més tard, a la legislatura 1999-2003, també varen ser eliminades 40.000 places no autoritzades. Altres vies de decreixement i a la vegada de millora de la qualitat turística s'han desplegat a les Illes, com són les experiències d'esponjaments, que permetien bé l'enderrocament d'edificis obsolets o la seva adquisició directa, en algun cas fins i tot per simple aplicació de la Llei de Costes.

No obstant això, en anys posteriors es va experimentar un doble procés que ha suposat un increment del nombre de places totals d'allotjament, fins a arribar a una oferta oficial d'unes 400.000 places, 300.000 llits d'establiments hotelers i uns 100.000 d'estades turístiques. Un procés global de desregulació de la normativa turística i la irrupció del lloguer turístic en són les principals causes.

Tot i l'existència d'eines legals que permetrien una reducció efectiva de places obsoletes, com la Llei 6/2017 que fa que les places que es donen de baixa no tornin a la borsa, o el Decret 20/2015 que estableix els criteris de classificació d'estrelles pels hotels, aquesta reducció de places no s'està donant i el sostre establert pel PIAT del Consell de Mallorca és de 430.000 places. Una xifra del tot irreal atesa l'aturada gairebé total de l'activitat turística que ha implicat la COVID-19 i les enormes incerteses sobre el futur del turisme a escala global, que ens deixa en mans de massa factors externs. Davant d'aquesta situació necessitam **una major implicació dels poders públics en la definició d'una política turística clara, que aposti pel redimensionament a la baixa del nombre de places turístiques, tot eliminant-ne l'oferta obsoleta.**



DIAGNOSI ACTUAL

Amb molta probabilitat, el nou context post-pandèmia, sumat a un canvi climàtic que exigeix ser abordat urgentment, ens portarà a **nous escenaris no previstos per al turisme balear. Les Balears perdrien llavors el seu valor com a “destinació refugi”** que ha funcionat en altres moments històrics. A més de les qüestions sanitàries a resoldre, haurem de transformar la indústria turística de masses, que depèn de desplaçaments amb combustibles fòssils contaminants, per donar compliment als Acords de París.

El turisme experimenta una crisi d'activitat com mai no s'havia vist, que tindrà continuïtat per l'impacte dels canvis en les tendències i modes de consum dels mateixos turistes -més enllà de la crisi econòmica que també afecta els països emissors, com Regne Unit i Alemanya-, a més de les exigències de la transició ecològica.

Per tant, conceptes que fins ara no han estat *mainstream* en el turisme balear, però sobre els quals existeixen algunes bones pràctiques, com són medi ambient, seguretat, espais familiars confortables, proximitat, exclusivitat, digitalització, reducció de la petjada ecològica, sostenibilitat econòmica, social i cultural, etc. prenen més sentit estratègic que mai en aquest context.

Pel que fa a les principals amenaces, una d'elles és la **tendència endògena del mercat a reactivar-se a través de la davallada de preus**, que pot propiciar la pervivència -o fins i tot el creixement- d'un tipus de turisme “no desitjable”. L'adquisició d'establiments turístics per part dels fons d'inversió anomenats “voltor” amb una visió de guanys immediatista pot convertir-se en un element refractari al canvi. Per altra banda, existeix el risc que el problema derivi en un increment de l'allotjament turístic -legal i il·legal- orientat a equilibrar el rendiment global.

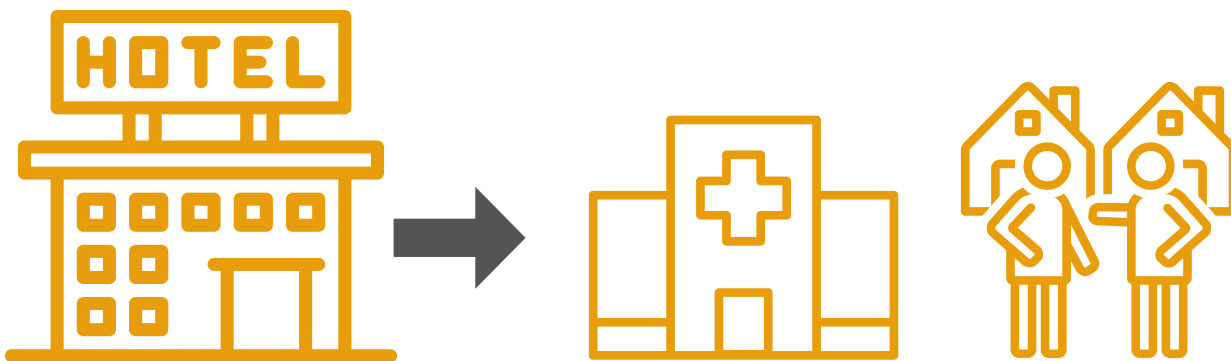
El tabú que representava en el passat mesclar usos a les zones turístiques ha passat a la història, atès que la mateixa dinàmica urbana ha duit al fet que a les zones turístiques hagin aparegut altres activitats (principalment residencials) que, en bona part, han donat peu a l'aparició del concepte de “destinacions de **primera generació**”. La sofisticació dels viatges, la connectivitat, la globalització i les noves estratègies empresarials en els sectors tecnològicament avançats prefiguren que, en un futur, puguin aparèixer altres activitats al costat d'àrees d'intensitat hotelera (*hubs* tecnològics, serveis del sector socio sanitari, economia verda, etc.), que es retroalimentin les unes amb les altres. La diversificació dels usos en una destinació pot convertir-se en una oportunitat de negoci per a la indústria turística.

Partint de l'anterior, es fa necessària la definició d'una **agenda d'objectius** que possibilitin dissenyar projectes específics, per evolucionar cap a un canvi de model més sòlid i sostenible.

PROPOSTES

1. CANVI D'USOS

Reconversió de l'ús turístic en altres usos d'interès social

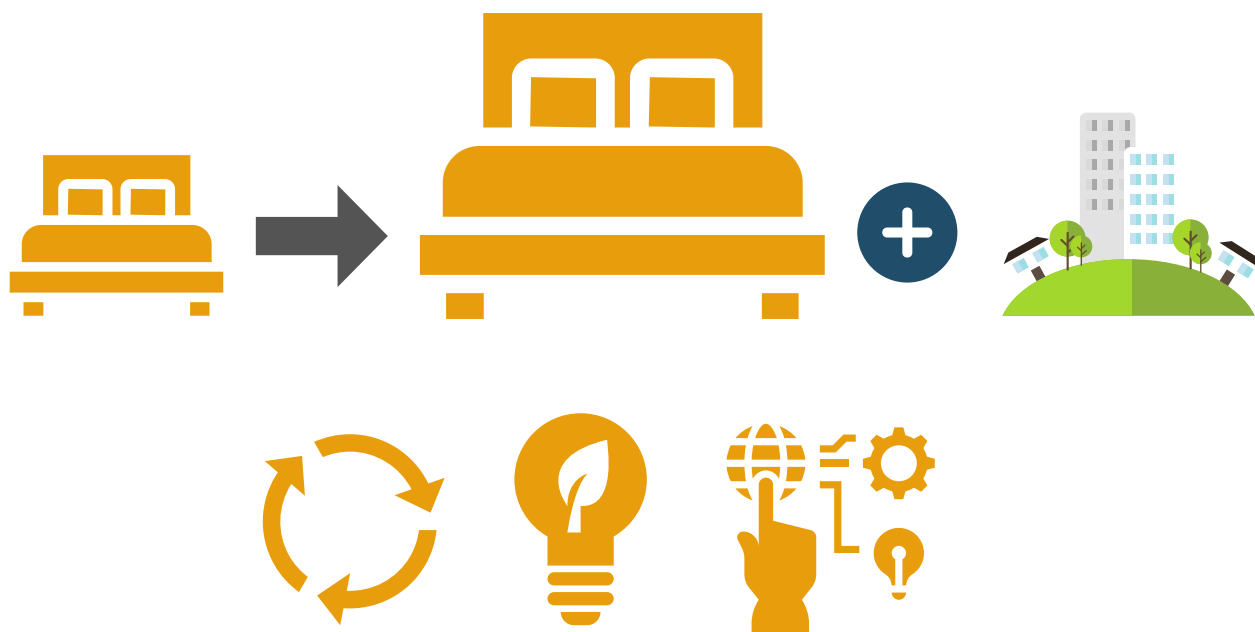


Per assolir aquest objectiu, es plantegen les següents propostes:

- Canvis d'ús en hotels situats en àmbits urbans, especialment a la Badia de Palma.
 - A les zones on ja hi ha usos mixtos i es pot pensar en la **reconversió d'edificis hotelers** en espais socio-culturals, o socio-sanitaris, de naturalesa tant pública com privada. En aquest cas, s'hauria de tenir cura en les condicions dels serveis i evitar estratègies de modificacions d'expedient prèvies als finals d'obra, que podrien acabar atorgant l'ús d'allotjament turístic a reconversions en principi destinades a usos col·lectius.
 - A activitats relacionades R+D+I i empreses tecnològiques d'impacte ambiental neutre i alt valor afegit.
 - Canvi d'ús, sempre optatiu, a **habitatges de protecció oficial**, condicionat al compliment del planejament general del municipi per tal de garantir els instruments propis de planificació i a unes superfícies mínimes i tècniques que garanteixin la aquesta finalitat. Acompanyat d'una desclassificació d'urbanitzables pel mateix nombre d'habitatges, és a dir, una compensació d'augment de densitats d'habitatges en un punts en detriment de no creixement en altres (informe municipal). (**Veure annex 2**).
 - El canvi d'ús de les edificacions hauria d'anar lligat sempre que fos oportú, a una **reconversió integral** de les zones on es duqués a terme, estenent les intervencions a l'espai públic, els serveis, increment dels espais verds, les xarxes de transport, etc., per tal d'adequar-les als nous usos proposats.
- Impuls de **línies de finançament d'aval públic per a l'execució del canvi d'ús** proposat.

2. MODERNITZACIÓ DEL PARC HOTELER

Enfront de l'obsolescència de part del parc hotel·ler de les Illes, hem d'impulsar una modernització de les edificacions, per tal d'incrementar la qualitat del servei i millorar les condicions d'usuaris i treballadors.



En aquest sentit, es plantegen les següents propostes:

- Modernització vinculada a l'augment de la superfície de les habitacions i a la reducció de places, transformant 2 habitacions en 1 o 3 en 2. Es podria propiciar aquest tipus de modernització amb incentius fiscals, ajuts a la promoció, formació o d'altres tipus.
- Millora de la qualitat de l'oferta convertint habitacions en espais comuns, deficitaris a nombrosos establiments hotelers.
- Modernització dins volum propi edificat. Aquesta modernització implicaria de facto un augment de qualitat, perquè incrementa la ràtio clients/treballadors. En aquest sentit, convindria quantificar la pèrdua de llocs de treball que suposaria aquesta reducció de places, per tal d'oferir alternatives laborals lligades a la reconversió de les mateixes en altres usos com el sòcio-sanitari o el sòcio-cultural.
- Control i eliminació de la sobre ocupació hotelera i lloguer turístic il·legal a través de:
 - L'increment i millora dels instruments de control sobre les pràctiques irregulars i/o l'incompliment de les mesures establertes.
 - L'augment de les inspeccions i les sancions i l'eliminació de les places no legals.
 - La re-situació del còmput de places de menors en els 12 anys.

3. DECONSTRUCCIÓ

d'edificis amb un gran impacte ambiental



En aquest sentit, es plantegen les següents propostes:

- Redacció d'un **pla especial d'enderrocament/esponjament** d'establiments turístics obsolets, d'establiments en primera línia o en espais clau per millorar la xarxa urbana, amb actuacions lligades directament als establiments definits com a obsolets o "no aptes" pel greu impacte ambiental i paisatgístic que representen.
- Redacció d'un pla especial comunitari de **deconstrucció de la costa** per afrontar l'emergència climàtica, actuant sobre elements singulars d'impacte en primera línia i espais de biodiversitat fràgil, amb la transferència i/o cooperació amb l'Estat en l'aplicació de Llei de Costes i el rescat de concessions municipals anacròniques.

4. CREACIÓ D'UN ÍNDEX D'OBSOLESCÈNCIA

per facilitar els plans de millora i les actuacions a seguir



En aquest sentit, es plantegen les següents propostes:

- Definició del concepte d'obsolescència de places turístiques i/o d'establiments turístics a partir de dades objectives i accessibles, com ara l'any de construcció o darrera modernització o les ràtios client/treballador i superfície útil/client. (Veure annex 1).

5. COMPTABILITAT SOCIAL I AMBIENTAL



Impulsar als establiments turístics una comptabilitat social i ambiental, complementària a la mercantil, per poder prendre decisions i implantar mesures de reduir la petjada ecològica dels establiments.

6. TRANSVERSALITAT I DIVERSIFICACIÓ

Hem de pensar les propostes de reconversió turística connectades amb propostes dels diferents sectors productius,



En aquest sentit, es plantegen les següents propostes:

- Crear un Fons d'Inversió per a la Diversificació, més enllà de la disponibilitat de fons europeus al respecte.
- Diversificació econòmica del turisme cap a altres sectors productius, com per exemple els habitatges socials que presentem aquí, o altres com la diversificació amb producte local, la transició energètica, la transició social, etc, que presentarem en pròxims documents.
- Enfront de la desconexió actual entre les diferents intervencions i propostes, hem de fomentar la transversalitat amb altres línies estratègiques

Les propostes aquí presentades s'haurien d'enllaçar amb la diversificació econòmica mitjançant els itineraris d'impuls d'altres sectors productius, de creació de passarel·les laborals, plans d'ocupació i transició ecològica (petjada ecològica), basades en indicadors que correlacionin les eventuais disminucions en el PIB amb la inversió en altres sectors productius diferents al turisme, tal i com han proposat des del Col·lectiu Alternatives, i que compensin la pèrdua de llocs de treball en el sector turístic amb la formació de personal qualificat en altres sectors a potenciar, com hem dit anteriorment.

Aquestes propostes de reconversió turística només tenen sentit en la mesura en què 1) se situïn en la perspectiva d'una planificació estratègica basada en la participació social i el consens, mirant en el mitjà i llarg termini, tal com proposa l'estratègia H2030 del Consell Econòmic i Social de les illes Balears, i 2) es complementin amb una aposta estratègica de creixement d'altres sectors econòmics i formació de professionals basada en la diversificació econòmica, és a dir, en un nou equilibri econòmic i social.



ANNEX 1

Eines específiques per a la creació d'indicadors

1. Creació d'un Índex d'obsolescència de places

La proposta aniria en el sentit d'introduir l'obligatorietat de les empreses de disposar d'una comptabilitat social i ambiental, de la mateixa manera que han disposant d'una comptabilitat mercantil. Una comptabilitat "sanejada" conduiria a incentivar les bones pràctiques en aquest apartat.

Els epígrafs d'aquesta comptabilitat, combinats amb altres impactes directes de les instal·lacions sobre el territori i el paisatge, podrien servir de base per elaborar un indicador sintètic que permetés avaluar el grau d'obsolescència de les instal·lacions i sistemes operatius utilitzats. En mesurar externalitats, el mateix Índex d'Obsolescència podria actuar en un doble sentit. Un valor de l'índex sintètic situat per davall de la mitjana del total dels establiments existents actuaria "de facto" com a indicador d'excel·lència i els valors que se situessin per damunt ho farien com a indicador d'obsolescència. L'objectiu seria disposar d'una informació sintetitzada per establiment que tingués un valor de mercat i servís d'orientació per als usuaris, a la vegada que aquest mateix indicador fonamentés la presa de decisions administratives i l'elaboració de polítiques sectorials concretes en perspectiva de transició ecològica.

2. Proposta de determinació de la planta hotelera obsoleta a Balears

En primer lloc, es considera rellevant discriminar una obsolescència "recuperable" d'uns certs allotjaments turístics d'aquella altra "insalvable". La manera de dirimir si un determinat establiment cau probablement en l'una o l'altra categoria seria a partir d'indicadors sintètics que incloguin, al seu torn, diferents variables.

Aquests indicadors es classificarien en tres nivells:

1. Econòmics
2. Socials
3. Institucionals

1. **Nivell econòmic:** En relació amb els factors de manteniment, d'estacionalitat i de caràcter laboral.

- a) Inversió de reposició realitzada en relació amb el benefici
- b) Comportament de la facturació
- c) Temps d'alta d'activitat durant l'exercici
- d) Grandària, descripció i evolució de la plantilla
- e) Muntant salarial mitjà de la plantilla, bretxa salarial de gènere, grau de compliment del conveni, sobreexplotació del treball en hores extres, etc.
- f) Habitacions i àrees de servei (dimensions, organització...)

2. **Nivell socioambiental:** En relació amb els factors ambientals, geogràfics, socio-sanitaris, ecològics i culturals:

- a) Mesures de sostenibilitat de les instal·lacions
- b) Consum de productes de proximitat
- c) Sistemes d'estalvi d'aigua i energia
- d) Emissió d'efecte d'hivernacle directe i induït
- e) Ubicació al mig fràgil
- f) Impacte visual
- g) Segment de mercat (turisme de "gatera", hooligans, etc.)
- h) Promoció del producte: forma i volum de despesa sobre balanç
- i) Distribució del producte: tradicional, noves tecnologies
- j) Percentatge de segment de "tot inclòs"
- k) Excessos del client, conflictivitat
- l) Ingressos hospitalaris i d'atenció sanitària per excessos

3. **Nivell institucional:** Recull l'obsolescència de la instal·lació a partir dels criteris legals establerts, tal que les instal·lacions compleixin:

- a) Llei de modernització, millora de la qualitat, etc.
- b) Registre de la DGT d'actualització d'instal·lacions
- c) Avaluació d'inspecció, etc.
- d) Una altra normativa (PIAT, Llei d'Intercanvi de places, etc.)

El llistat de variables proposat és orientatiu, modificable i/o ampliable.

Es proposa avaluar cada indicador mitjançant:

- La puntuació obtinguda a partir de la distància respecte de la mitja de la categoria de l'allotjament hotelier.
- La creació d'un model de puntuació de cadascun dels ítems, que agregats i ponderats quantifiqui l'indicador sintètic.

Una possible línia de tall per a determinar com a obsolet un allotjament és que ocupi una posició igual o inferior al primer quartil.



ANNEX 2

Anàlisi de l'oferta turística de les zones madures i estimació de places susceptibles de canvi d'ús

1. Oferta turística a l'illa de Mallorca

Partint de les dades recollides a la web de la Direcció General de Turisme del Govern de les Illes Balears, s'analiza l'oferta turística a l'illa de Mallorca, dins les categories següents:

- Habitatge turístic: Estança turística en habitatges i habitatges turístics de vacances.
- Estança turístic: Agroturismes, apartaments turístics, hostals, hostals residència, hotels, hotels apartament, hotels residència i pensions.

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. Anàlisi de les zones turístiques madures (segons el PIAT)

• Definició i classificació de les zones turístiques

Són zones turístiques madures els àmbits turístics que presenten una situació d'obsolescència de la major part de les infraestructures vinculades a l'activitat turística, que s'han degradat o que experimenten desequilibris estructurals que impedeixen o dificulten un desenvolupament competitiu i sostenible de l'activitat turística. Aquestes zones es denominen ZTM2.

Són zones turístiques saturades els àmbits turístics en els quals se sobrepassa el límit d'oferta turística màxima que estableix aquest PIAT o que registra una demanda que causa problemes mediambientals detectats sobre la base dels indicadors que s'estableixen en el PIAT. Aquestes zones es denominen ZTM3.

Són zones turístiques saturades i madures els àmbits turístics en els quals concorren de manera acumulativa les característiques expressades en els apartats anteriors d'obsolescència o degradació i de sobrecàrrega o sobreexplotació urbanística, ambiental i de recursos. Aquestes zones es denominen ZTM1.

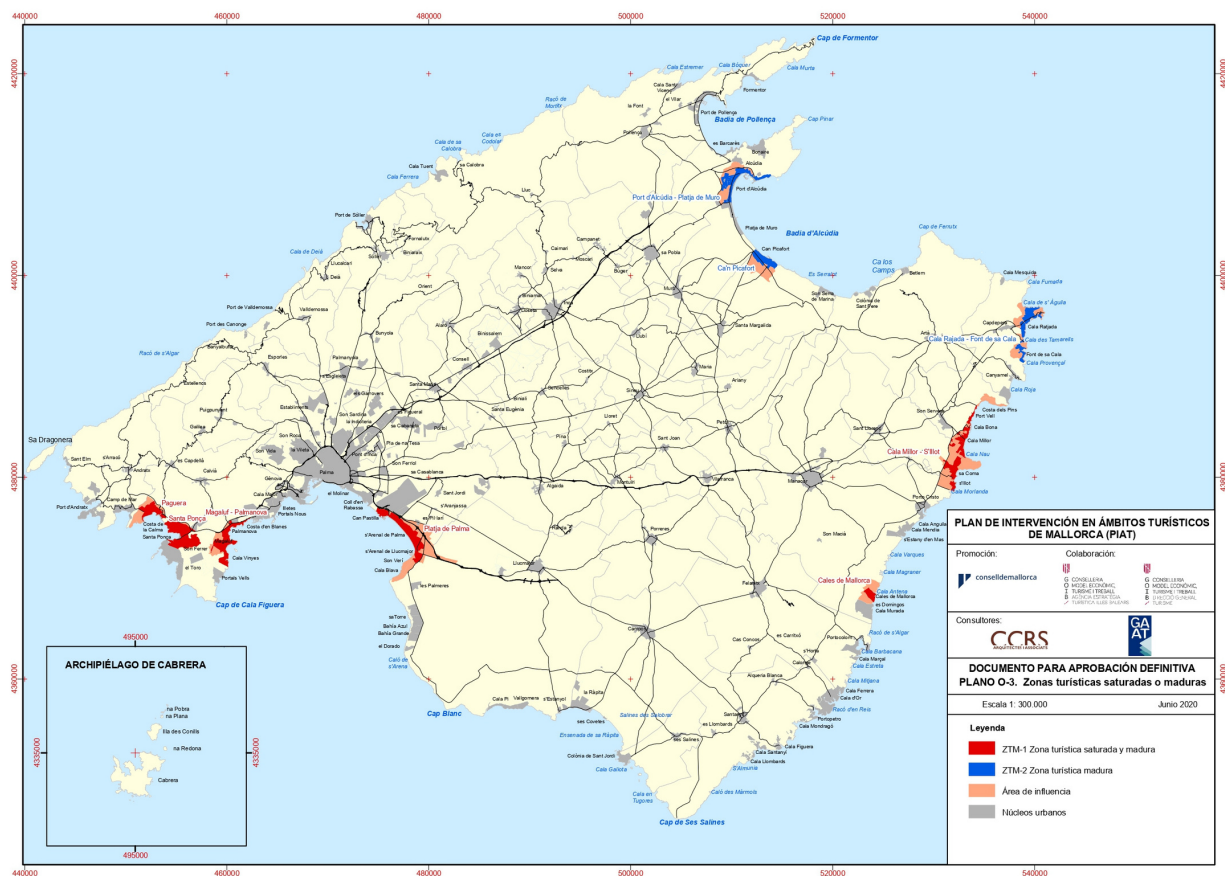
• Delimitació de les zones turístiques saturades

El PIAT delimita les zones turístiques saturades o madures següents:

a) Zones turístiques saturades i madures tipus 1 (ZTM1): Platja de Palma - Arenal; Peguera; Santa Ponça; Palmanova - Magaluf; Cala Bona - Cala Millor - sa Coma - S'Illot i Cales de Mallorca. Són zones que mostren símptomes accentuats d'envelliment i tenen, alhora, problemes derivats de la pressió elevada que genera una densitat de places notable.

b) Zones turístiques saturades i madures tipus 2 (ZTM2): Cala Rajada - Font de sa Cala, Can Picafort i Platja d'Alcúdia. Són teixits urbans madurs amb símptomes d'envelliment que requereixen, generalment, una millora de la urbanització.

c) Zones turístiques saturades tipus 3 (ZTM3): es delimitaran atenent el grau de saturació detectat sobre la base dels indicadors a què es refereix la normativa del PIAT.



Plànol de delimitació de les zones turístiques madures o saturades (font: Consell de Mallorca)

- Quantificació de places als municipis als que pertanyen les ZT madures o saturades

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

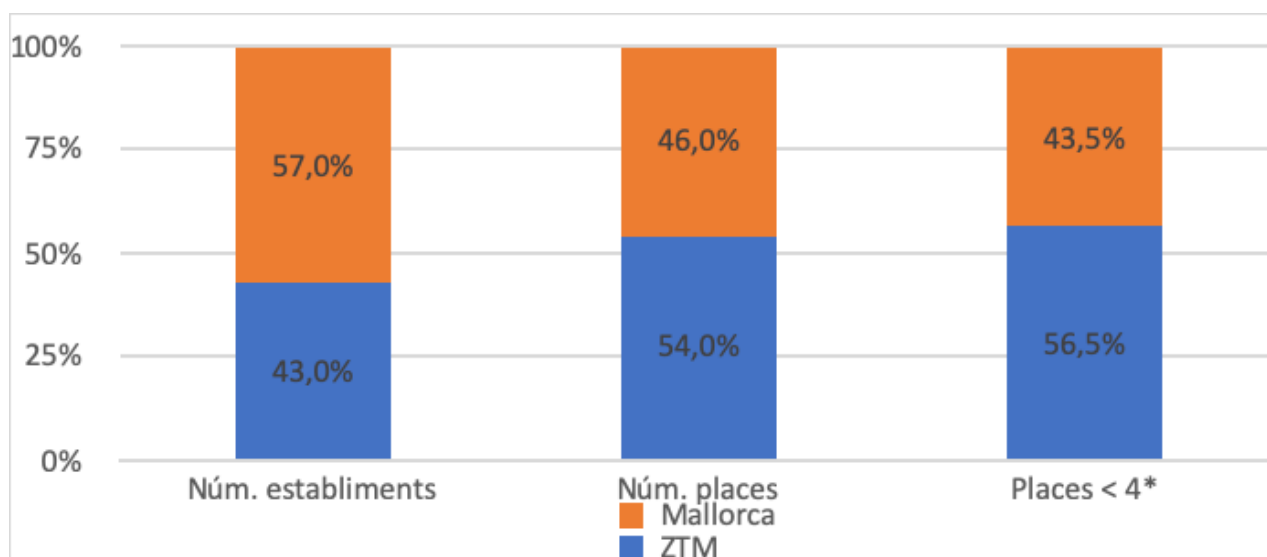
1. Estança turística en habitatges i habitatges turístics de vacances.

2. Agroturismes, apartaments turístics, hostals, hostals residència, hotels, hotels apartament, hotels residència i pensions.

- **Relació entre l'oferta turística de les ZTM i la totalitat de l'illa de Mallorca**

Dels anteriors quadres s'extreu que els estatges hotelers situats en zones turístiques madures suposen el 43% dels estatges totals de Mallorca, mentre que les places totals en estatges representen el 54% de les places de l'illa.

Pel que fa a la comparativa per categories, el total de places en zones madures de 3 estrelles o menys suposen el 56,54% de les places anàlogues a l'illa de Mallorca.



Relació de l'oferta turística entre les zones madures i la totalitat de l'illa (Font: elaboració pròpia)

3. Anàlisi d'establiments i places a la zona de Magaluf

- **Recompte d'establiments i places**

Actualment, la zona de Magaluf compta amb 20 establiments de categoria inferior a 4 estrelles, dins els grups d'apartaments turístics, hostals residència, hotels i hotels apartament, amb un total de 5.980 places.

La següent figura mostra la ubicació dels esmentats establiments.



- **Càlcul per a un projecte pilot de reconversió de places turístiques en habitatges de protecció social a la zona de Magaluf**

Per analitzar el potencial de Magaluf com a zona pilot de reconversió de places turístiques de baixa qualitat en habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, s'ha pres com a dada una mitjana de la superfície mínima exigida en habitacions hoteleres per plaça i per persona, sent aquesta de 8,50 m² segons l'Ordre de 19 de juliol de 1968.

Considerant tres tipologies d'habitatge per a diferents unitats destinatàries, resultarien les següents equivalències:

Superfície útil per habitatge	Places hoteleres necessàries
60 m ²	7 places
80 m ²	9 places
100 m ²	12 places

Prenent les 5.980 places comptabilitzades, els totals resultants per tipologia serien els següents:

Superfície útil per habitatge	Habitatges després de la reconversió
60 m ²	854
80 m ²	644
100 m ²	498

Extrapolant aquest càlcul a la totalitat de places de 3 estrelles o inferior de les zones madures de Mallorca, el total d'habitatges reconvertits seria d'aproximadament:

Superfície útil per habitatge	Habitatges després de la reconversió ³
60 m ²	23.150
80 m ²	18.005
100 m ²	13.504

Inversió necessària

Per al càlcul de la inversió necessària, es pren com a referència la superfície aproximada del total d'habitatges (1.400.000 m²) amb un increment del 20% per a superfície d'espais comuns (280.000 m²) i amb un cost base d'intervencions de reforma per metre quadrat⁴ de 700 €.

La inversió necessària aproximada per a la reconversió del total de places de 3 estrelles o inferior de les **zones madures** de Mallorca en habitatges de protecció oficial seria de **1.150.000.000** d'euros.

Focalitzant a la zona de **Magaluf**, i emprant la mateixa base de càlcul, la inversió necessària per a la reconversió de places en habitatges seria de **42.000.000** d'euros.

Repercussió en llocs de treball

Segons dades extretes de l'*Informe sobre el mercat de treball de l'Observatori de Treball de les illes Balears*, l'**afiliació mitjana de treballadors en serveis d'allotjament a Mallorca** l'any 2018 era de **50.588 persones**. Partint del total de places hoteleres comptabilitzades en apartats anteriors (300.721), resulta una ràtio d'**un treballador per cada 6 places**. Tanmateix, per a establiments de categories inferiors s'ha suposat una ràtio inferior, establint-lo en **un treballador cada 10 places**.

Per tant, l'aplicació del pla pilot plantejat a la zona de Magaluf afectaria al voltant de **590 treballadors**.

Paral·lelament, l'execució de les obres de reforma generaria nous llocs de treball del sector construcció. Per fer un càlcul aproximat dels nous llocs de treball creats, s'ha pres com a punt de partida la inversió necessària per a la reconversió de places hoteleres en habitatges (42.000.000 €), que suposaria una inversió mitjana per establiment de 2.100.000 d'euros.

3. En cas de fer efectiva la reconversió, s'haurien de combinar les diferents tipologies d'habitatge, per tal d'afavorir-hi la instal·lació de diferents unitats familiars.

4. Calculat segons el mètode simplificat del càlcul del pressupost de referència sobre la base dels costos de la construcció tipus en les illes Balears, del COAIB.

El primer càlcul a realitzar per estimar el total de llocs de treball creats és el del cost total de mà d'obra. Es valora en 30% el percentatge que es destina al personal en una obra de tipus mitjà.

$$\text{Cost de la mà d'obra} = 30\% \text{ 2,1 M €} = 630.000 \text{ €}$$

La següent dada de l'obra serà la durada estimada en mesos, que s'estima en 12 mesos.

Si estimam que les hores treballades per un obrer a l'any són 1.750, per a 12 mesos, les hores treballades per un obrer seran:

$$1.750 \text{ h} * 12/12 = 1.750 \text{ h}$$

Estimant un cost mitjà d'un treballador per hora de 20 €, el cost total d'un obrer al llarg de l'obra, serà:

$$1.1750 \text{ h} * 20 \text{ €/h} = 35.000 \text{ €}$$

Finalment, si havíem estimat en 630.000 € el cost total de la mà d'obra, i sabem que cada treballador tindrà un cost mitjà de 35.000 €, el nombre d'operaris que obtenim i, per tant, el nombre de llocs de treball per establiment que es generarien amb l'operació de reconversió és:

$$630.000 \text{ €} / 35.000 \text{ €} = 18 \text{ llocs de treball per establiment}$$

Les conclusions extretes de l'anterior anàlisi es resumeixen en el següent quadre:

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

De la mateixa manera, i com ja s'ha comentat en apartats anteriors, aquestes mesures de reconversió haurien d'anar forçosament lligades a passarel·les de formació i plans d'ocupació específics que assegurassin la recol·locació dels treballadors afectats en altres sectors a potenciar.





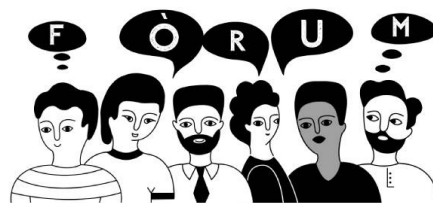
BIBLIOGRAFIA

- 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 económica.
- 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



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