

**ESTUDIO**

sobre las

**ESTANCIAS TURÍSTICAS**

**de MENORCA**



## Estudio sobre las Estancias Turísticas de Menorca

### INDICE:

#### A) ANTECEDENTES

#### B) OBJETIVOS

#### C) RESULTADOS

- 1) Oferta de alojamiento
- 2) Impacto económico
- 3) Datos sobre empleo

#### D) RESUMEN

- 1) Resumen Ejecutivo
- 2) Resumen por municipios

#### E) DATOS TÉCNICOS

- 1) Universo
- 2) Fuentes de información
- 3) Muestra
- 4) Fechas de elaboración

## A. ANTECEDENTES

La Asociación de Empresarios de Viviendas Turísticas Vacacionales de Menorca integrada en PIME Menorca ha elaborado este estudio atendiendo a la necesidad de contar con datos ciertos de Menorca de un sector específico y tan en auge como es el de las estancias y viviendas turísticas vacacionales.

Es imposible encontrar datos referentes, ni en el ámbito de Menorca ni en ámbitos superiores, que determinen el peso de un colectivo importante para nuestra isla.

Las estancias y viviendas turísticas vacacionales han sido para Menorca uno de los elementos dinamizadores de la economía local, repartiendo la renta turística entre muchos sectores, tanto económicos como sociales.

El reparto de riqueza se extiende a sectores productivos como los de servicios turísticos de restauración, comercio, alquiler de vehículos y ocio turístico de todos los campos, además de a otros sectores industriales de Menorca. Tanto el sector de construcción, en sentido amplio, carpintería, electricidad, fontanería, entre otros como el de servicios, como son servicios a las viviendas con el mantenimiento de piscinas y jardines, lavandería o limpieza, también se benefician de los ingresos que reporta el alquiler de este tipo de alojamiento.

Con este estudio se pretende mostrar la relevancia que en la economía de Menorca tiene un sector cuya propiedad es mayoritariamente de capital menorquín, cuya gestión se realiza por empresas de Menorca y que el reparto de la riqueza que genera se distribuye en la propia isla.

La colaboración de las empresas ha sido fundamental para configurar los parámetros que conducen a las conclusiones del estudio. La aportación de sus datos para realizar este análisis supone que su contenido no se basa en aproximaciones ni simulaciones si no que proviene del propio sector, y de unos datos fiables, ciertos y concretos, y en un período acotado.

Atendiendo a la ya mencionada falta de datos, el apoyo en alguno de los datos oficiales, como lo obtenidos del Registro de Empresas y Actividades Turísticas del CIM ha sido básico para poder completar el estudio y obtener una radiografía completa del total de plazas de alojamiento reglado de alquiler vacacional.

## B. OBJETIVOS

El objeto de este estudio es conocer la realidad del sector del alojamiento en viviendas y en estancias turística de Menorca.

En el estudio se incluye la totalidad de la oferta existente calificada como vivienda turística vacacional o estancia turística que ha sido registrada o autorizada por las numerosas normativas reguladoras que esta figura ha tenido y que consta en el registro de empresas y actividades turísticas del Consell Insular de Menorca.

Con el estudio se pretende conocer el impacto económico que este tipo de alojamiento supone para la economía menorquina y la forma de reparto de la renta turística entre la población menorquina y las empresas de Menorca.

Los objetivos del estudio son muy claros y concretos, que a continuación se detallan.

- Analizar la situación de las viviendas y estancias turísticas de Menorca
- Cuantificar la oferta en el territorio
- Cuantificar el impacto en el marco total de la oferta de alojamiento
- Estimación del impacto directo en la economía de Menorca.
- Calcular el volumen de empleo directo e indirecto que genera la actividad.

## C. DATOS OBTENIDOS

### TOTAL DE LA OFERTA REGLADA

El universo de plazas existentes en Menorca en el año 2016 es de 72.202, que se reparten entre las plazas autorizadas de viviendas y estancias turísticas y las tradicionales, hoteles, apartamentos, agroturismos y cámpings.

| Plazas turísticas                 | 2016   | Distribución | 2015   | Distribución |
|-----------------------------------|--------|--------------|--------|--------------|
| Total de la oferta de alojamiento | 72.002 | 100%         | 69.204 | 100%         |
| Plazas sin estancias turísticas   | 50.759 | 70,50%       | 49.274 | 71,20%       |
| Plazas estancias turísticas       | 21.243 | 29,50%       | 19.930 | 28,80%       |

| Oferta estancias | Plazas | Viviendas |
|------------------|--------|-----------|
| Estancias        | 21.243 | 4.166     |

En cuanto a peso de cada una de ellas sobre el total, destacar que la oferta de viviendas y estancias turísticas es el 29'50% en 2016 y va ganando peso respecto de 2015.



La distribución en relación a 2015 ha tenido un incremento, por cuanto el número de plazas en estancias turísticas se ha incrementado en 1.310.

Según los datos existentes en el Registro Insular de Empresas y Actividades Turísticas del Consell Insular de Menorca a diciembre de 2015 (no se han publicado oficialmente los datos de distribución por categorías y poblaciones), el reparto de plazas por categoría y la relevancia de cada una de ellas en el conjunto es el siguiente:

#### Distribución de plazas por categoría (2015)

| Categoría                   | Plazas |
|-----------------------------|--------|
| Apartamentos                | 29,38% |
| Hoteles                     | 39,55% |
| Agroturismo y turismo rural | 0,77%  |

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Campings             | 1,50%  |
| Estancias turísticas | 28,80% |

### Distribución de plazas por municipios (2015)

| Municipio   | Plazas | %       |
|-------------|--------|---------|
| Alaior      | 10.802 | 15,61 % |
| Es Castell  | 2.125  | 3,07 %  |
| Ciudadella  | 28.458 | 41,12 % |
| Ferrerries  | 1.489  | 2,15 %  |
| Mahón       | 3.547  | 5,12 %  |
| Es Mercadal | 8.957  | 12,94 % |
| Es Migjorn  | 3.564  | 5,15 %  |
| Sant LLuis  | 10.256 | 14,82 % |
| TOTAL       | 69.204 | 100 %   |

### Distribución de plazas por municipios y categorías (2015)

| Municipio   | Apartamentos | Hoteles | Agro.T.R. | Campings | Estancias |
|-------------|--------------|---------|-----------|----------|-----------|
| Alaior      | 23,41%       | 29,46%  | 0,71%     | 8,69%    | 37,73%    |
| Es Castell  |              | 57,04%  | 1,93%     |          | 41,04%    |
| Ciudadella  | 39,24%       | 39,58%  | 0,47%     |          | 20,70%    |
| Ferrerries  | 4,84%        | 52,12%  | 3,56%     | 6,72%    | 32,77%    |
| Mahón       | 3,44%        | 52,02%  | 2,37%     |          | 42,18%    |
| Es Mercadal | 28,28%       | 45,61%  |           |          | 26,11%    |
| Es Migjorn  | 40,71%       | 46,86%  | 1,09%     |          | 11,34%    |
| Sant LLuis  | 23,94%       | 32,53%  | 1,01%     |          | 42,52%    |

### Distribución de plazas de estancias por municipios (2016)

| Municipio   | Plazas | Distribución |
|-------------|--------|--------------|
| Alaior      | 4.222  | 19,87%       |
| Es Castell  | 944    | 4,44%        |
| Ciudadella  | 6.466  | 30,44%       |
| Ferrerries  | 509    | 2,34%        |
| Mahón       | 1.662  | 7,82%        |
| Es Mercadal | 2.413  | 11,36%       |
| Es Migjorn  | 418    | 1,97%        |
| Sant LLuis  | 4.609  | 21,70%       |

Por municipios el número mayor del conjunto de plazas turísticas se concentra en Ciudadella.

Los municipios de Ciudadella y Sant LLuis son los que cuentan con un mayor número de plazas de la categoría de estancias turísticas, sin embargo en Ciudadella éstos representan al 20,70% de las plazas existentes y en cambio en Sant LLuis, la oferta de estancias turísticas sobre el conjunto es mucho mayor, alcanzando el 42,52% del total.

También Alaior es uno de los municipios con mayor número de estancias, superando incluso a las plazas hoteleras con una distancia de 8 puntos.

En definitiva, Ciutadella, Alaior y Sant Lluís disponen del 72% de las plazas disponibles de estancias turísticas.

## IMPACTO ECONÓMICO

Para la obtención de los datos económicos ha sido necesaria la colaboración de las empresas de gestión de estancias turísticas para la obtención de unos parámetros reales de mercado que permitan incorporarlos a la oferta de estancias turísticas existente.

En la elaboración y respuesta de la encuesta han podido participar todas las empresas de gestión de estancias y viviendas turísticas integradas en VITURME, respondiendo con datos de resultados económicos y de recursos humanos al cierre de la temporada 2016.

Los datos relevantes que permiten realizar un estudio concreto y profundo de la situación de esta forma de alojamiento son distintos promedios: días de comercialización, media de plazas por vivienda, porcentaje de ocupación medio y días de ocupación.

Los resultados obtenidos han sido los siguientes:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Días de comercialización     | 184    |
| Media de plazas por vivienda | 5'10   |
| % de ocupación               | 79'73% |
| Días de ocupación            | 147    |



### Grado de ocupación

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Hoteles                 | 74,33 % |
| Apartamentos turísticos | 58,56 % |
| Agroturismos            | 54,50 % |

Datos obtenidos del IBESTAT 2016

**Días de comercialización:** Las empresas mantienen un período de comercialización que se inicia el 1 de mayo y finaliza el 31 de octubre. No todas las empresas mantienen el mismo período de apertura.

**Media de plazas por vivienda:** Ratio obtenida por el número de unidades de alojamiento respecto al número total de plazas.

**% de ocupación:** Dato obtenido de la encuesta realizada entre las empresas asociadas que determina la media de ocupación de todas ellas.



*Días de ocupación:* Obtenido de los períodos medios de ocupación de las estancias.

### Facturación por servicios

Para la obtención de la trascendencia económica se han obtenido datos económicos de las empresas, tanto de facturación de servicios de alojamiento como de los servicios básicos que se prestan a las estancias.

|                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Facturación media por vivienda       | 14.054,34 € |
| Facturación media por plaza          | 2.756,22 €  |
| Facturación media por vivienda y día | 95,80€      |
| Facturación media por plaza y día    | 18,79€      |

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| <b>CIFRA DE NEGOCIO ALOJAMIENTO</b> | <b>58.550.373,70 €</b> |
|-------------------------------------|------------------------|

La consideración de servicio que se ha tenido en cuenta, además del servicio principal del alquiler del alojamiento, los servicios básicos e imprescindibles: Mantenimiento de piscinas, mantenimiento de jardines, lavandería, limpieza y pequeñas reparaciones.

No se contempla en ninguno de los apartados las inversiones realizadas en obra civil ni las compras de bienes que supone el mantenimiento de las viviendas en el nivel de calidad deseado.

### Servicios

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Mantenimiento de piscinas | 6.082.360,00 €         |
| Mantenimiento de jardines | 5.561.610 €            |
| Lavandería                | 1.281.937,71 €         |
| Limpieza                  | 8.116.831,43 €         |
| Mantenimiento general     | 2.749.560,00 €         |
| <b>TOTAL SERVICIOS</b>    | <b>23.792.299,14 €</b> |

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| <b>TOTAL CIFRA DE NEGOCIO</b> | <b>82.342.675,85 €</b> |
|-------------------------------|------------------------|



## MERCADO DE TRABAJO

La información sobre el empleo ha sido obtenida de las plantillas de las empresas colaboradoras en el estudio, teniendo en cuenta tanto la plantilla fija, fija discontinua y la temporal. Se ha realizado su conversión en jornadas completas anuales, por lo que los datos indican el número de trabajadores a tiempo completo durante todo el año.

### Plantilla de trabajadores anuales a tiempo completo

El estudio ha tenido en cuenta el número de horas del personal de las empresas de gestión de viviendas turísticas destinado a la vivienda. En primer lugar, el personal destinado exclusivamente al alojamiento y en segundo lugar el que se dedica a la prestación de servicios.

La ratio obtenida se ha elaborado por jornada completa anual y los resultados reflejan en definitiva puestos de trabajo anuales, no exclusivamente durante la época de verano.

| Empleo directo por estancia | h/año |
|-----------------------------|-------|
| Empleo por vivienda         | 217   |

El número de puestos de trabajo directo, atendiendo al número de viviendas asciende a 532 puestos de trabajo anuales que genera directamente la actividad de alojamiento. Obtenidos de la conversión de horas por vivienda en jornadas anuales.

El análisis del empleo indirecto supone establecer el número de horas que se prestan por cada uno de los servicios en las viviendas, obteniéndose el siguiente resultado.

| Empleo indirecto por estancia | h/año      |
|-------------------------------|------------|
| Mantenimiento de piscinas     | 73         |
| Mantenimiento de jardines     | 67         |
| Lavandería                    | 17         |
| Limpieza                      | 119        |
| Mantenimiento                 | 30         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>306</b> |

El mismo criterio aplicado al empleo indirecto determina que el número de puestos de trabajo en los servicios inherentes a la actividad de comercialización de estancias es de 750 empleos en jornada anuales.

| TOTAL EMPLEO   |     |
|----------------|-----|
| Empleo directo | 532 |

|                  |       |
|------------------|-------|
| Empleo indirecto | 750   |
| TOTAL            | 1.282 |

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>TOTAL PUESTOS DE TRABAJO</b> | <b>1.282</b> |
|---------------------------------|--------------|

El total obtenido identifica el número de trabajadores ocupados en el sector a jornada completa y durante todo el año.

En el sector de alojamiento, en el que se encuentra el sector de hoteles y apartamentos, están incluidos todos los trabajadores de todas las áreas, restauración, limpieza, lavandería, gestión, mantenimiento general, mantenimiento de jardines y de piscinas, entre otros. En cambio en el de estancias turísticas, en el empleo directo sólo se contemplan los trabajadores del área de alquiler de estancias, el resto está incluido en el apartado de empleo indirecto.

## F) RESUMEN

### RESUMEN EJECUTIVO

| <b>Resumen Ejecutivo</b>       | <b>2016</b>            |
|--------------------------------|------------------------|
| Período de comercialización    | <b>184</b>             |
| Ocupación                      | <b>79,73%</b>          |
| Facturación Media por vivienda | <b>14.054,34 €</b>     |
| Volumen de negocio alojamiento | <b>58.550.373,70 €</b> |
| Volumen de negocio servicios   | <b>23.792.302,15 €</b> |
| Puestos de trabajo directos    | <b>532</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos  | <b>750</b>             |
| Oferta de estancias turísticas | <b>21.243</b>          |
| Distribución                   | <b>29,50%</b>          |

## RESUMEN POR MUNICIPIOS

## Alaior

| <b>ALAIOR</b>                            | <b>2016</b>            |
|--|------------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>12.016.342,88 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>4.882.914,36 €</b>  |
| Volumen total de negocio                 | <b>16.899.257,23 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>109</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>154</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>4.222</b>           |
| Oferta de establecimientos               | <b>882</b>             |
| Distribución                             | <b>19,87 %</b>         |

## Es Castell

| <b>ES CASTELL</b>                        | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>2.769.614,03 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>1.125.449,59 €</b> |
| Volumen total de negocio                 | <b>3.895.063,61 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>25</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>35</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>944</b>            |
| Oferta de establecimientos               | <b>209</b>            |
| Distribución                             | <b>4,44 %</b>         |

## Ciudadella

| <b>CIUTADELLA</b>                        | <b>2016</b>            |
|--|------------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>18.074.286,71 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>7.344.596,85 €</b>  |
| Volumen total de negocio                 | <b>25.418.883,56 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>164</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>232</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>6.466</b>           |
| Oferta de establecimientos               | <b>1.304</b>           |
| Distribución                             | <b>30,44 %</b>         |



## Ferrerries

| <b>FERRERIES</b>                         | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>1.242.549,92 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>504.917,75 €</b>   |
| Volumen total de negocio                 | <b>1.747.467,68 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>11</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>16</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>509</b>            |
| Oferta de establecimientos               | <b>77</b>             |
| Distribución                             | <b>2,34 %</b>         |

**Mahón**

| <b>MAHON</b>                             | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>4.433.705,12 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>1.801.663,17 €</b> |
| Volumen total de negocio                 | <b>6.235.368,29 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>40</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>57</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>1.662</b>          |
| Oferta de establecimientos               | <b>305</b>            |
| Distribución                             | <b>7,82 %</b>         |

## Es Mercadal

| <b>ES MERCADAL</b>                       | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>6.621.121,34 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>2.690.533,12 €</b> |
| Volumen total de negocio                 | <b>9.311.654,46 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>60</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>85</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>2.416</b>          |
| Oferta de establecimientos               | <b>469</b>            |
| Distribución                             | <b>11,36 %</b>        |

## Es Migjorn

| <b>ES MIGJORN</b>                        | <b>2016</b>           |
|--|-----------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>1.053.891,41 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>428.257,65 €</b>   |
| Volumen Total de negocio                 | <b>1.482.155,06 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>10</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>14</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>418</b>            |
| Oferta de establecimientos               | <b>68</b>             |
| Distribución                             | <b>1,97 %</b>         |

## Sant Lluís

| <b>SANT LLUIS</b>                        | <b>2016</b>            |
|--|------------------------|
| Volumen de negocio alojamiento           | <b>12.338.856,30 €</b> |
| Volumen de negocio servicios             | <b>5.013.969,66 €</b>  |
| Volumen total de negocio                 | <b>17.352.825,96 €</b> |
| Puestos de trabajo directos              | <b>112</b>             |
| Puestos de trabajo indirectos            | <b>158</b>             |
| Oferta de plazas de estancias turísticas | <b>4.609</b>           |
| Oferta de establecimientos               | <b>852</b>             |
| Distribución                             | <b>21,70 %</b>         |

## G) DATOS TÉCNICOS

### Elaboración

El estudio ha sido elaborado por la Asociación de Empresarios de Viviendas Turísticas Vacacionales de Menorca con la colaboración de PIME Menorca, en la que está integrada.

### Universo

El alcance del estudio abarca todas las viviendas turísticas definidas y amparadas por las siguientes normas y que actualmente constan inscritas en el registro de empresas y actividades turísticas del CIM:

R.D. 2877/1982, de 15 de octubre, sobre medidas de ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.

D. 29/1991, de 4 de abril sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas vacacionales.

D. 87/1991, de 17 de octubre, por el que se deroga el decreto 29/1991, de 4 de abril, sobre medidas de ordenación de las viviendas turísticas vacacionales.

D.8/1998, regulador de las VTV

D.9/1998, de medidas transitorias relativas a la expedición de autorizaciones previas y de apertura.

Orden del Conseller de Turismo por la que se regula el procedimiento para la expedición de autorizaciones previa y de apertura.

Ley 2/1999, General Turística

Ley 9/2002 por la que se modifica la Ley 2/1999

Plan Territorial Insular de Menorca.

Ley 2/2005, de Comercialización de Estancias en Viviendas.

D. 55/2.005 regulador de las VTV

D 17/2006 de desarrollo de la Ley 2/200

Decreto 60/2009 en cumplimiento del DL 1/2009.

Ley 12/2010 de 12 de noviembre, de modificación de diversas leyes para la transposición en las Illes Balears de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

Ley 4/2010, de 16 de junio, de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Illes Balears.

D 13/2011.- por el cual se establecen las disposiciones generales necesarias para facilitar la libertad de establecimiento y de prestación de servicios turísticos, la regulación de la declaración responsable, y la simplificación de los procedimientos administrativos en materia turística.Regulación de la declaración responsable que afectó a las vtv

Ley 8/2012, Ley de Turismo de las Islas Baleares

D.20/2015, Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística; de regulación de órganos asesores, de coordinación y de

cooperación del Gobierno de las Illes Balears, y de regulación y clasificación de las empresas y de los establecimientos turísticos, dictado en desarrollo de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears

## Fuentes de información

La principal fuente de información han sido las propias empresas de gestión de viviendas y estancias turísticas, que mediante la cumplimentación de un cuestionario y entrevistas personales han facilitado la obtención de los datos concretos del sector, especialmente en lo referente a facturación y ocupación.

- Empresas de gestión de vivienda y estancias turísticas integradas en VITURME.
- Registro de empresas y actividades turísticas del CIM.
- IBESTAT, datos todos referidos a 2016

**Ambito territorial:** Menorca

## Muestra

| Datos estadísticos de la muestra | Población | Muestra | Nivel de confianza 99% |
|----------------------------------|-----------|---------|------------------------|
| Número de viviendas              | 4.166     | 727     | 574                    |
| Número de plazas                 | 21.243    | 3.925   | 645                    |

La encuesta se ha realizado sobre un total de 3.925 plazas, que superan sobradamente el número mínimo necesario para que la muestra tenga un nivel de confianza del 99%.

## Fechas de referencia y elaboración

La encuesta se ha realizado una vez finalizada la temporada turística con los datos definitivos de las empresas sobre los resultados de la misma. Entre los meses de diciembre de 2016 a febrero de 2017.

El estudio, en los apartados de Impacto económico y de empleo se refiere íntegramente a 2016. En cambio en el apartado de la oferta, se contemplan los datos de 2015 puesto que no se han podido obtener a la fecha de finalización del estudio los datos oficiales del Registro de Empresas y Actividades Turísticas del Consell Insular de Menorca.