

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€

CIFRA DE NEGOCIO ALOJAMIENTO	58.550.373,70 €
-------------------------------------	------------------------

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 €
TOTAL SERVICIOS	23.792.299,14 €

TOTAL CIFRA DE NEGOCIO	82.342.675,85 €
-------------------------------	------------------------

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
TOTAL	306

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

TOTAL PUESTOS DE TRABAJO	1.282
---------------------------------	--------------

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

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

RESUMEN POR MUNICIPIOS

Alaior

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

Es Castell

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

Ciudadella

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

Ferrerries

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

Mahón

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

Es Mercadal

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

Es Migjorn

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

Sant Lluís

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

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.