

Informe pericial:

Informe pericial sobre la ‘Memoria Justificativa de la Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (Excluida Palma)’

Encargado por:



Redactado por:



Barcelona, a 25 de febrero de 2019

ÍNDICE

OBJETO	3
ANTECEDENTES	4
INTRODUCCIÓN	5
1. LIBRE COMPETENCIA	8
2. CRITERIOS TERRITORIALES	11
3. CRITERIOS AMBIENTALES	17
3. CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS	19
CONCLUSIONES	20
ANEXO	
Informe ‘El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de las Islas Baleares’	21

OBJETO

El presente informe pericial sobre la *'Memoria Justificativa de la Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (Excluida Palma)'* es encargado por la "Asociación de Apartamentos y Viviendas de Alquiler de Temporada **HABTUR BALEARS**" (en adelante el Cliente), en el marco del Recurso Procedimiento Ordinario **520/2018**, seguido ante el **Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares**.

El mismo tiene dos objetos:

1. Cuantificar el **impacto en la competencia** que ha tenido la limitación de la oferta de estancias turísticas en viviendas (en adelante ETV), tras la aprobación de la 'Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de ETV'; así como la ***'Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (Excluida Palma)'*** publicada en el BOIB Núm. 93 de 28 de julio de 2018, Fascículo 131 - Sec. I. - Pág. 26059 (en adelante la *'Delimitación provisional'*).
2. **Analizar y evaluar los argumentos científicos y técnicos** que sustentan los **criterios de zonificación** que a su vez **motivan y justifican** la redacción de la ***Delimitación provisional***.

El firmante de la presente pericial DECLARA, bajo su única responsabilidad, que todo lo que afirma en el presente dictamen se basa únicamente en los hechos que ha podido constatar y en su propio conocimiento y experiencia adquirida en el ejercicio profesional.

También DECLARA conocer las responsabilidades civiles, penales, disciplinarias, entre otras, que comporta la aceptación del cargo de perito y la realización del presente informe, al amparo del artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece:

"Al emitir el dictamen, todo perito deberá manifestar, bajo juramento o promesa de decir verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, y que conoce las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito".

ANTECEDENTES

La **Ley 6/2017, de 31 de julio**, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Islas Baleares, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, **paralizó el otorgamiento de licencias** para la comercialización de ETV.

En la misma se definen **los Planes de Intervención en Ámbitos Turísticos (PIAT)** como los instrumentos de ordenación territorial de la oferta turística de cada isla, otorgando a esta figura de planeamiento la capacidad de establecer los **criterios para la delimitación de las zonas aptas** para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

El 27 de julio de 2018 fue aprobado, por el Pleno del Consejo de Mallorca, el documento de la *Delimitación provisional*, delimitación previa a la definitiva que deberá quedar recogida por el futuro PIAT de Mallorca. Dicho documento fue publicado en el BOIB Núm. 93 de 28 de julio de 2018. El mismo consta a su vez de tres nuevos documentos:

- **MEMORIA JUSTIFICATIVA** de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial (en adelante *la Memoria*)
- **PROPUESTA DE DELIMITACIÓN Y REGIMEN DE APLICACIÓN.** Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en mallorca (excluida Palma).
- **MAPA DE LA PROPUESTA**, de la delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.

INTRODUCCIÓN: argumentos y motivación recogidos en la *Memoria*.

Como recoge la *Memoria* en su introducción:

*‘La legislación sectorial turística de aplicación en el ámbito de las Islas Baleares es la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares, modificada en relación al asunto por la Ley 6/2017, de 31 de julio, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas, y por el Decreto ley 3/2017, de 4 de agosto, de modificación con medidas **para afrontar la emergencia en materia de vivienda** en las Islas Baleares hace referencia tanto a la Ley 8/2012.’*

Sigue en su introducción:

‘El artículo 5 de la Ley 8/12 configura los planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT) como los instrumentos de ordenación territorial de la oferta turística de cada isla con naturaleza de plan director sectorial.’

*Según dispone el apartado 3 del artículo mencionado, los **planes de intervención en ámbitos turísticos (PIAT)** tienen que analizar, con respecto a cada una de las zonas, la **incidencia** de las estancias turísticas en viviendas. Estos instrumentos de ordenación territorial tienen que **establecer los criterios para la delimitación** de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.’*

Establece por tanto que los PIAT deben definir los **criterios** para la delimitación de zonas aptas para la comercialización de ETV.

En la página 6 del documento de la *Memoria*, se hace referencia a la visión preliminar de los criterios a considerar, extraídos de los trabajos realizados hasta el momento en el PIAT (aún en medio de su procedimiento de aprobación):

*‘Los **criterios para la zonificación definitiva** de las zonas aptas para la comercialización de ETV, como ya se ha apuntado antes, corresponde al PIAT **definirlos en función de los recursos insulares existentes, las infraestructuras, las densidades de población y otros parámetros relevantes de su ámbito**. A partir de los trabajos realizados hasta el momento en el PIAT, ya existe una visión preliminar de los criterios a considerar. **Estos criterios podrán servir de referencia para establecer la presente zonificación**.*

*Con la Ley 8/2012 se prevé también, en el artículo 50.21, que los PIAT pueden desarrollar los **requisitos, las condiciones, los límites y el contenido** de la actividad de comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.*

*En este sentido, por razones de **saturación, corrección de estacionalidad, motivos de orden medioambiental y de limitación de recursos naturales**, los señalados instrumentos de ordenación territorial o las disposiciones normativas de aplicación de esta ley, pueden*

*establecer cláusulas temporales que limiten o excluyan la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en determinadas zonas. Estas limitaciones temporales o estacionales tienen que estar **proporcionadas y debidamente justificadas.***” (pag. 6, párrafo 8).’

Ya la propia Ley 8/2012, y como así recoge la propia *Memoria*, hace referencia a criterios básicos de **proporcionalidad** en las medidas a adoptar, así como a **justificar** debidamente cada limitación que se establezca a partir de los instrumentos de ordenación.

En este mismo sentido, en el punto ‘4. CRITERIOS Y OBJETIVOS’, página 24 del documento de la *Memoria*, hace referencia nuevamente a la Ley 8/2012, enunciando que los criterios encaminados a establecer la delimitación provicional y su régimen de aplicación deben estar sustentados sobre **razones imperiosas de interés general**. Asimismo, en esa misma página 24 y sucesivas, enuncian los **criterios** que establece como **razones imperiosas de interés general**:

*‘En función de lo previsto en la Ley 8/2012 y considerando **razones imperiosas de interés general**, el PIAT (y si procede el PTI) establecerá los criterios para la zonificación de las estancias turísticas en viviendas. No obstante, el PIAT, en tramitación paralela, todavía no se ha aprobado inicialmente y surge la **necesidad de declarar** y delimitar provisionalmente las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial.*

A partir de la entrada en vigor de la Ley 6/2017 el Consell Insular, conjuntamente con los municipios, podrán:

- **Establecer una zonificación por ámbitos** e incorporar las correspondientes limitaciones tipológicas en aquellas **zonas que muestren signos de saturación** o desajustes que se pueden agravar con un incremento de la oferta;
- **Limitar la duración** de la ocupación;
- **Establecer cautelas** con el fin de evitar procesos de **expulsión de la población residente**.

*Dado que el PIAT de Mallorca todavía no se ha aprobado, con el fin de redactar el presente documento se adoptan los siguientes **criterios** para la zonificación de ETV:*

- a) Territoriales.**
- b) Ambientales.**
- c) Socioeconómicos.’**

Establece pues tres conjuntos de criterios, que deben entenderse como aquellos que integran en su justificación las **imperiosas razones de interés general**: Territoriales (4 criterios), Ambientales (3 criterios) y Socioeconómicos (3 criterios). La motivación y justificación de dichos criterios viene recogida en los puntos ‘2. *Análisis de las estancias turísticas en viviendas de Mallorca*’, a partir de la página 8 del documento; en el punto ‘2.1. *Análisis de los puntos de interior*’; y en el punto ‘3. *Diagnosis*’.

Este perito entiende, y así argumentará, que la justificación y motivación recogidas en la *Memoria*, **no sostienen las imperiosas razones de interés general** que se propone abordar con la delimitación provisional de zonas aptas. Asimismo demostrará que, en el tiempo transcurrido desde la aprobación de la *Ley 6/2017, de 31 de julio*, no sólo no se ha conseguido el propósito buscado con la limitación de un tipo de oferta, sino que se ha impactado de forma evidente sobre la rentabilidad de la oferta de ETV, en detrimento de ésta respecto al resto de ofertas de alojamiento.

Así, este informe pericial se desarrollará en cuatro subpartados de evaluación:

1. **Libre competencia:**

Discriminación e impacto a la libre competencia. Evaluación del impacto de la aprobación de la *Ley 6/2017, de 31 de julio*, sobre la oferta y rentabilidad de la oferta de ETV.

2. **Criterios territoriales:**

Discriminación y falta de proporcionalidad de los criterios referidos a aspectos territoriales.

Por un lado, son **discriminatorios** respecto a un tipo de oferta de alojamiento (ETV) o, incluso peor, a un tipo de uso de una edificación ya existente (Vivienda para ser cedida con una contrapartida económica). Por el otro, son **desproporcionados** respecto al impacto real de este tipo de oferta en los aspectos territoriales argumentados en la propia *Memoria*.

3. **Criterios ambientales:**

Ausencia de necesidad derivados de los **criterios referidos a aspectos ambientales.**

Los análisis numéricos aportados que se muestran en la *Memoria* para justificar los criterios ambientales, adolecen de graves errores tanto técnicos, de tipo y tratamiento de muestra de datos, como conceptuales, que **desvirtúan** sus resultados, conclusiones y, por ende, **la necesidad de las acciones** recogidas en la *Delimitación provisional* propuesta.

4. **Criterios socioeconómicos:**

Arbitrariedad en los **criterios referidos a aspectos socioeconómicos.**

Respecto a los aspectos de **impacto en el mercado de la vivienda**, se argumentará no sólo que **no se aportan informes concluyentes** al respecto (sólo se hace referencia a un informe sobre Palma de Mallorca, exenta de la *Delimitación provisional* que atañe este documento), ni datos desagregados del ámbito de análisis (la isla de Mallorca, excepto Palma de Mallorca), sino que dicha afirmación **no se sustenta en investigaciones que muestren evidencias científicas concluyentes**, y que incluso **existen informes que sostienen lo contrario.**

Sobre los **aspectos sociales** referidos, se mostrará que **son vagos, arbitrarios y sin fundamento técnico** que los soporte.

1. LIBRE COMPETENCIA

La aprobación de la *Ley 6/2017*, se produce el 31 de julio de 2017. Transcurrido un año y medio, los datos del desarrollo de la actividad económica de alojamiento permiten afirmar que la misma se ha puesto en marcha sin un estudio de impacto económico sobre la actividad y, por ende, sobre la economía de las Islas Baleares. En este caso, por extensión, sobre la de la isla de Mallorca.

Según el último informe publicado por la Asociación turística Exceltur, '*IMPACTUR ILLES BALEARS 2014¹*', el **PIB turístico representaba el 44,8%** del total del Conjunto de las Islas Baleares, y el **32,0% del empleo**. Es por tanto la primaría economía de las islas y motor principal de las mismas.

Debe entenderse por tanto de extrema necesidad ponderar debidamente los efectos económicos de las restricciones a la llegada del turismo. Y en el caso de hacerlo, **debe justificar y motivar dichas restricciones, atendiendo siempre a los principios de necesidad, proporcionalidad, y no discriminación de un tipo de oferta sobre las otras.**

1.1. DISCRIMINACIÓN A LA COMPETENCIA EN LA ADQUISICIÓN DE TURISTAS POR TIPO DE ALOJAMIENTO.

Los datos de la tabla² adjunta, muestran el volumen de turistas llegados a la isla de Mallorca, por tipo de alojamiento, entre el año 2017, año de aprobación de la *Ley 6/2017*, y el año cerrado de 2018.

Si bien el número de turistas **no sólo no ha disminuido**, sino que ha crecido en 317.174 (el 2,73% de variación interanual), éstos tienen un comportamiento claramente diferencial según el tipo de alojamiento empleado. De la misma se pueden leer tres conclusiones:

1. **Atribución de externalidades en el espacio público y en el territorio que discrimina la oferta de ETV:** El volumen de turistas alojados en 2017 en ETV, representaba el **15,8% (1.843.772 turistas) del total**. Este dato baja al **11,6% (1.388.355 turistas)**, en el año 2018. En cambio, por ejemplo, el volumen de turistas alojados en **Hoteles y edificios de Apartamentos** representaba, en el año 2017, el **66,3% (7.718.388 turistas)**. Pasó a **8.021.903 turistas en el año 2018, el 67,1%**. El desarrollo de la *Ley 6/2017*, que justifica la misma sobre aspectos de índole territorial y medioambiental, en la práctica **discrimina a la oferta de ETV** respecto a la gran mayoría de alojamientos.
2. **Impacto en el número de turistas ETV:** Mientras que la *Ley 6/2017* ha tenido una **repercusión cero** respecto a evitar el impacto del número de turistas alojados en la Isla (+317.174), entre 2017 y 2018, sí lo ha tenido, únicamente, en las ETV, que han **perdido en un solo año 455.417 turistas (5.073.345 pernoctaciones³)**.

¹ Informe IMPACTUR, EXCELTUR. <https://www.exceltur.org/impactur/#>

² FRONTUR. Encuesta de turismo extranjero y nacional. IBESTAT. https://ibestat.caib.es/ibestat/estadisticas/043d7774-cd6c-4363-929a-703aaa0cb9e0/c1d0cf7d-208d-4b54-bfb8-f580102e12b2/es/l208002_n302.px

³ EGATUR. Pernoctaciones obtenidas de la explotación del microdato de la encuesta. INE. https://www.ine.es/dyns/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177002&menu=resultados&sc=1254736195390&idp=1254735576863

3. **Falta de evaluación realista de los efectos de la Ley 6/2017.** El **69,4% (316.129 turistas)** del volumen de turistas perdido por los alojamientos de ETV, se ha recuperado en la llegada de turistas alojados en **viviendas en propiedad, o alojados en casa de familiares y amigos**, usando el mismo tipo de alojamiento (vivienda), pero con un régimen de explotación diferente. Se han cambiado turistas **De mercado** (que pagan alojamiento), por turistas **No de mercado** (que no pagan el alojamiento). Lo cual produce un efecto contrario. No se mitiga la aducida carga sobre el territorio, pero en cambio se reduce los ingresos generados por los visitantes que consumen los recursos.

TURISTAS				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	VARIACION	% VARIACION
Total de tipos de alojamiento	11.637.677	11.954.851	317.174	2,73%
De mercado	9.764.770	9.765.816	1.046	0,01%
Hotelero y Apartamentos	7.718.388	8.021.903	303.515	3,93%
Vivienda en alquiler	1.843.772	1.388.355	-455.417	-24,70%
Resto de mercado	202.611	355.558	152.947	75,49%
No de mercado	1.872.906	2.189.035	316.129	16,88%
Vivienda en propiedad	572.992	757.429	184.437	32,19%
Vivienda de familiares o amigos	1.299.914	1.431.605	131.691	10,13%

Tabla 1: Llegada de turistas extranjeros y españoles a la isla de Mallorca 2017-2018, según tipo de alojamiento. FRONTUR, IBESTAT.

1.2. DISCRIMINACIÓN A LA LIBRE COMPETENCIA DE PRECIOS.

Respecto a los efectos sobre el precio medio a pagar por un turista por una cama, por un lado se ha de destacar que las ETH se caracterizan por tener un precio medio por cama inferior al de los de la oferta hotelera. Mientras una cama de **ETV** se situó en 2018 en **36,08€⁴**, en ese mismo período una **cama hotelera** se comercializa a una media de **49,25€⁵** por cama y noche. Por lo que **una reducción** en el número de ETH **eleva de forma directa el precio medio del alojamiento** en Mallorca

Por otro lado, y en relación con la afirmación precedente, los datos de descenso del número de turistas alojados en **ETV (-455.417)** contrasta con los datos en positivo de los alojados en hoteles y edificios de apartamentos (**+303.515**). **Lo cual cuantifica de forma precisa el perjuicio directo producido a los usuarios, al reducir la libre competencia.**

⁴ La estimación del precio medio por plazas y noche se ha calculado a partir de la división del precio medio por ETV y noche (208,81€) por el número de plazas medio por ETV (5,79), en la isla de Mallorca. Ambos datos se han obtenido del censo de ETV de inAtlas, sobre muestra recogida el 28 de julio de 2018.

⁵ La estimación del precio medio por plaza y noche de hotel se ha calculado a partir de la división entre dos (2 plazas) del ADR hotelero (indicador basado en el precio por habitación), estimado por Exceltur en su 'Barómetro de la Rentabilidad y del Empleo septiembre 2018'. <https://www.exceltur.org/barometro-de-la-rentabilidad-y-empleo/#>

1.3. IMPACTO EN LA ECONOMÍA INSULAR DEL GASTO TOTAL DEL TURISTA.

La falta de estudio previo de impacto económico de la Ley 6/2017 ha producido que la misma **no haya previsto que no se limitaría el número de turistas (+2,73%)** pero, por el contrario, su puesta en marcha ha hecho **disminuir los ingresos** por turistas alojados en ETV en **529 Millones de Euros**, como se puede observar en la tabla 2.

GASTO TOTAL TURISTAS				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	VARIACION	% VARIACION
Total de tipos de alojamiento	11.574.020.000 €	11.892.600.000 €	318.580.000 €	2,75%
De mercado	10.263.720.000 €	10.464.430.000 €	200.710.000 €	1,96%
Hotelero y Apartamentos	7.815.920.000 €	8.358.880.000 €	542.960.000 €	6,95%
Vivienda en alquiler	2.205.444.974 €	1.676.259.578 €	-529.185.395 €	-23,99%
Resto de mercado	242.355.026 €	429.290.422 €	186.935.395 €	77,13%
No de mercado	1.310.300.000 €	1.428.170.000 €	117.870.000 €	9,00%
Vivienda en propiedad	400.869.781 €	494.161.754 €	93.291.973 €	23,27%
Vivienda de familiares o amigos	909.430.219 €	934.007.594 €	24.577.374 €	2,70%

Tabla 2: Gasto total de turistas «extranjeros y nacionales en la isla de Mallorca 2017-2018, según tipo de alojamiento. Encuesta EGATUR, IBESTAT⁶.

1.4. IMPACTO SOBRE EL TURISTA DE MAYOR GASTO Y ESTANCIA MEDIA

Con la **limitación a la competencia no justificada**, se limita precisamente al turista alojado en **ETV**, el que **más gasta** en su visita (**1.201,58€/turista**) y que **más pernoctaciones medias** realiza por viaje (**7,6 noches⁷**).

Incluso el **gasto medio por turista y día** de turistas alojados en **ETV (157,96€)**, es muy parejo al gasto medio por turista y día de los turista alojados en **hoteles y edificios de apartamentos (160,29€)**, pero con la diferencia que el turista alojado en los complejos hoteleros y de apartamentos, pernocta una media de **6, 5 días**, y realiza un gasto de **1.042,01€ por turista**.

En el extremo de la opuesto se sitúan el turista **No de mercado**, que ha venido a ocupar la vivienda no usada por los turistas **De mercado** de las **ETV**. Estos turistas tienen un **gasto medio diario de 85,82€**, un **gasto por viaje de 654,93€** y **unas estancia media de 7,6 días**.

GASTO POR TURISTA				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	VARIACION	% VARIACION
Total de tipos de alojamiento	994,53 €	994,79 €	0,26 €	0,03%
Hotelero y Apartamentos	1.012,64 €	1.042,01 €	29,37 €	2,90%
Vivienda en alquiler	1.196,16 €	1.201,58 €	5,42 €	0,45%
No de mercado	699,61 €	654,93 €	-44,68 €	-6,39%

Tabla 3: Gasto por turista en la isla de Mallorca 2017-2018, según tipo de alojamiento. Encuesta EGATUR, IBESTAT.

⁶ EGATUR. Gasto total por tipo de alojamiento. IBESTAT.

https://ibestat.caib.es/ibestat/estadisticas/922f4f96-0580-4c25-9ba6-bf8788247112/66c3029e-0344-4cca-b4e2-3316d34620b1/es/1208004_n302.px

⁷ EGATUR. Pernoctaciones de turistas extranjeros y nacionales (fuera de la CCAA de las Islas Baleares). Explotación propia de los microdatos del INE.

https://www.ine.es/dyns/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177002&menu=resultados&cc=1254736195390&idp=1254735576863

1.5. IMPACTO DIRECTO EN LA FACTURACIÓN DEL SECTOR ETV.

Con los datos cerrados del año 2018, se ha estimado que la implantación de la *Ley 6/2017* ha producido **una pérdida directa al sector ETV de 192.128.958€⁸, solo en el año 2018.**

1.6. IMPACTO DIRECTO SOBRE EN LA OFERTA ETV, PRODUCIDO POR LA LEY 6/2017 Y DELIMITACIÓN PROVISIONAL.

Con el fin de establecer un orden de magnitud, este perito ha estimado dos tipos de impactos en la oferta de alojamiento ETV. Por un lado el impacto ya producido en la oferta ETV por la acción de la administración vía desarrollo de la *Ley 6/2017* (y su consiguiente moratoria), y por otro lado el impacto estimado que se producirá en la oferta de ETV con la entrada en vigor de la *Delimitación propuesta*.

1. El impacto real sobre la oferta ya producido.

La empresa inAtlas lleva monitorizando tres años consecutivos la oferta de ETV en Las Islas Baleares. Los datos obtenidos se muestran en la siguiente tabla, desglosada por municipios, la isla de Mallorca y el total en las Islas Baleares. La entrada en vigor de la *Ley 6/2017*, unido a las acciones de las diferentes administraciones, tanto municipales como insular, ha producido el siguiente impacto en **la oferta de ETV y su evolución en los tres últimos años, 2016 – 2018.**

Como se puede observar en la tabla 4, en casi la totalidad de los municipios de la Isla la **oferta de ETV desciende**. Así la oferta de ETV ha descendido en dos años, en la isla de Mallorca, el **19,95%, saliendo del mercado de ETV 6.403 viviendas**. En el caso de ciudad de **Palma** el descenso ha sido del **53,52%. 2.115 ETV han salido del mercado.**

		2016	2017	2018	2016-2018
	ISLAS BALEARES	42.388	40.675	35.047	-17,32%
COD	MALLORCA	32.089	29.280	25.686	-19,95%
07001	Alaró	179	200	168	-6,15%
07003	Alcúdia	2.571	2.125	1.886	-26,64%
07004	Algaida	264	274	237	-10,23%
07005	Andratx	542	521	379	-30,07%
07901	Ariany	91	118	126	38,46%
07006	Artà	770	825	726	-5,71%
07007	Banyalbufar	105	105	93	-11,43%
07008	Binissalem	170	189	196	15,29%
07009	Búger	269	285	332	23,42%
07010	Bunyola	164	185	155	-5,49%
07011	Calvià	1.529	1.244	841	-45,00%

⁸ El volumen de pérdidas del sector se ha estimado multiplicando gasto medio por turista y noche (55,51€, según muestra tomada por inAtlas en julio de 2018), por 7,6 pernoctaciones media (EGATUR del IBESTAT), resultando un gasto medio en alojamiento por turista de 421,87€. Este gasto medio se ha multiplicado por el número de turistas perdidos entre 2017 y 2018 alojados en ETV: 455.417 turistas, según el IBESTAT.

07012	Campanet	227	247	269	18,50%
07013	Campos	1.024	1.088	949	-7,32%
07014	Capdepera	984	883	751	-23,68%
07016	Consell	43	43	44	2,33%
07017	Costitx	132	167	191	44,70%
07018	Deià	148	180	128	-13,51%
07019	Escorca	38	39	43	13,16%
07020	Esporles	141	121	102	-27,66%
07021	Estellencs	61	68	58	-4,92%
07022	Felanitx	1.217	1.155	1.085	-10,85%
07025	Fornalutx	152	157	155	1,97%
07027	Inca	500	497	530	6,00%
07028	Lloret de Vistalegre	86	88	98	13,95%
07029	Lloseta	123	133	144	17,07%
07030	Llubí	285	257	260	-8,77%
07031	Llucmajor	1.355	1.304	999	-26,27%
07033	Manacor	1.724	1.767	1.455	-15,60%
07034	Mancor de la Vall	73	85	77	5,48%
07035	Maria de la Salut	114	145	141	23,68%
07036	Marratxí	179	223	195	8,94%
07038	Montuïri	107	120	113	5,61%
07039	Muro	768	706	711	-7,42%
07040	Palma de Mallorca	3.952	2.579	1.837	-53,52%
07041	Petra	200	232	223	11,50%
07044	Pobla, Sa	516	529	527	2,13%
07042	Pollença	3.875	3.438	3.334	-13,96%
07043	Porreres	171	186	175	2,34%
07045	Puigpunyent	96	99	74	-22,92%
07059	Salines, Ses	624	400	342	-45,19%
07049	Sant Joan	110	129	107	-2,73%
07051	Sant Llorenç des Cardassar	642	586	528	-17,76%
07053	Santa Eugènia	64	76	57	-10,94%
07055	Santa Margalida	1.280	1.129	1.044	-18,44%
#N/A	Santa María del Camí	82	126	100	21,95%
07057	Santanyí	1.647	1.714	1.385	-15,91%
07058	Selva	514	513	584	13,62%
07047	Sencelles	222	245	256	15,32%

07060	Sineu	183	189	218	19,13%
07061	Sóller	865	782	618	-28,55%
07062	Son Servera	619	502	380	-38,61%
07063	Valldemossa	204	179	165	-19,12%
07065	Vilafranca de Bonany	88	103	74	-15,91%

Tabla 4: Evolución de la oferta de ETV, por municipios de la isla de Mallorca, entre los años 2016 y 2018. Muestras el último sábado del mes de julio de cada año. inAtlas. www.inatlas.com

2. Estimación cuantitativa del futuro impacto de la propuesta de *Demilitación provisional* sobre la oferta de ETV.

Con datos de la muestra de 2017, se ha estimado el impacto que tendría la *Delimitación provisional* propuesta sobre la oferta real de ETV, que actualmente está activa en el territorio. Los resultados son los siguientes:

2.1. Oferta 2017 Isla de Mallorca:

Oferta real estimada 2017⁹: **29.280 ETV**

Oferta reglada: **12.981¹⁰** (44,33% sobre la oferta real)

2.2. Oferta resultante de la *Demilitación provisional*¹¹:

ETV en áreas con seguridad jurídica:

1. Viviendas con plena libertad para operar 365 días: **2.305 ETV (7,87%)**
2. Viviendas con libertad para operar 60 días: **1.263 ETV (4,31%)**

ETV en áreas sin seguridad jurídica:

3. Viviendas con libertad para operar 365 días, pero pendiente de **prohibición** en 2 años, si no se aprueba planeamiento: **7.792 ETV (26,61%)**
4. Viviendas con libertad para operar 60 días, pero pendiente de **prohibición** en 2 años, si no se aprueba planeamiento: **611 ETV (2,09%)**

ETV en áreas prohibidas:

5. Viviendas en áreas completamente prohibidas: **17.196¹² ETV (58,73%)**

De los datos mostrados, se puede concluir que la oferta real actual de 29.280 ETV (entre las que se incluyen las 12.981 legales), la propuesta de *Delimitación provisional* las reduce a **3.568 (12,18%)**, de las cuales, un tercio (1.263) solo se pueden comercializar **durante 2 meses**.

⁹ inAtlas. Tabla 4.

¹⁰ Consell Insular de Mallorca.

¹¹ Estimación propia a partir de un trabajo de cruce entre la cartografía publicada de zonificación, en el *Mapa de la Propuesta*, con las localizaciones geolocalizada de la oferta real de ETV, a partir de la muestra de inAtlas de julio de 2017. Pag. 109 (7.1. El impacto de la zonificación en Mallorca), del documento anexo.

¹² Se han considerado como prohibidas todas aquellas que así se recogen, así como las viviendas unifamiliares en suelo rústico común. Éstas, siendo inicialmente permitidas, se supeditan a unos requisitos ambientales y paisajísticos listados con una gran ambigüedad e indefinición, recogidos en el epígrafe (4) de la página 12 del documento de la *Delimitación provisional*. Dicha ambigüedad de facto se deben entender como una prohibición por la acción lógica del funcionario que deba interpretar dicha norma para su correcta aplicación.

Otro 28,7% (8.403 ETV), quedan en un limbo legal, al estar sometidas a una suspensión durante los próximos 2 años si no existe planteamiento en vigor.

Y el **58,73%** restante (17.196 ETV) quedan **directamente prohibidas**.

2.3. Oferta resultante equivalente:

Finalmente, se ha estimado la oferta ETV equivalente al resto de oferta de alojamiento reglada. Se entiende aquí como oferta equivalente aquella que se equipara al 100% de la oferta de alojamiento. Es decir, un hotel con licencia puede abrir el establecimiento durante 365 días. Con la actual propuesta, estas licencias quedaría limitadas en muchos casos para ETV a 60 días. Esto significa que **una licencia de 60 días equivale a 0,16 licencias de 365 días**.

Sobre esta base se ha estimado que con la nueva *Delimitación provisional*, y sumando las ETV permitidas con o sin seguridad jurídica, el máximo de oferta equivalente de ETV serían: **10.390 ETV**.

Se debe anotar que el resultado de la estimación de la **oferta equivalente resulta inferior al actual estado de las licencias concedidas (reguladas): 12.981**. A partir de este dato, debe entenderse que la normativa propuesta no sólo bloquea la oferta de ETV, sino que la reduce directamente sobre la propia oferta ya legalizada.

En un **escenario más que plausible**, dibujado por la propuesta de *Demilitación provisional*, en dos años la **situación real** se situaría en una oferta **regulada de ETV de 2.513 ETV equivalentes**. Es decir, la oferta real en el mercado se vería **reducida al 19,4% de la actual oferta 'regulada'**. Lo cual sin duda supone no sólo un ejercicio de **aniquilación injustificada de la competencia**, sino un ejercicio sin la más mínima proporcionalidad ni justificación desde el planeamiento.

2. CRITERIOS TERRITORIALES

Cabe destacar que tanto en los propios criterios como en la diagnosis de la *Memoria*, se identifican distintos **impactos territoriales positivos** de las ETV, los cuales este perito valida. (las ‘negritas’ en los textos entrecomillados son nuestras).

2.1. ASPECTOS POSITIVOS DE LA OFERTA ETV, SEGÚN LA MEMORIA.

2.1.1. Mantener y favorecer la tipología de viviendas dominantes:

*‘Las ETV ayudan a revitalizar pueblos de interior con poca actividad o degradados. Se han detectado **incrementos importantes en la actividad económica** que se puede interpretar como originados en el incremento de actividades de comercialización y restauración ligados a las ETV’ (pag. 20, párrafo 4).*

Concretamente en la página 10 de la *Memoria* hace referencia **al incremento de las cuentas de cotización** inscritas en la seguridad social por municipios, en el sector de la hostelería, donde se destaca que precisamente aquellos municipios con mayor volumen de ETV, son los que han experimentado un mayor aumento en el número de cotizaciones.

2.1.2. Fomentar la conservación y mejora del patrimonio:

‘Las ETV pueden ayudar a conservar y mantener las edificaciones con valor patrimonial, ya que actúan como polo de atracción de la actividad turística’ (pag. 20, párrafo 5).

“Las ETV optimizan el rendimiento de las edificaciones existentes, sobre todo en el caso de residencias secundarias. Las ETV suponen beneficios directos tanto para los propietarios de los inmuebles como para los intermediarios que los puedan comercializar’ (pag. 20 párrafo 6).

2.2. ASPECTOS NEGATIVOS DE LA OFERTA ETV, SEGÚN LA MEMORIA.

No obstante, se mencionan distintos desequilibrios que las ETV generan sobre el territorio, los cuales este informe evalúa:

2.2.1. Impactos en las infraestructuras urbanas, falta de adecuación de equipamientos y alteración de usos y hábitos dominantes.

Este apartado se centra en los impactos territoriales cuantificables. Aquellos referidos a infraestructuras y a los que alteran usos y hábitos dominantes a raíz del aumento del volumen de usuarios y, sin duda, de sus hábitos. Por tanto, centraremos la evaluación en dos aspectos. Uno conceptual, la **diferencia entre los hábitos** de un turista respecto a un residente. Y dos, la estimación de la ocupación media de una vivienda, por turistas respecto a la ocupación media por una familia residente que, en la *Memoria* se defiende, produce un sobreuso no estimado

de las infraestructuras, calculadas para soportar intensidades de uso inferiores a las que supuestamente se producen.

2.2.1.1. Discriminación en la cuantificación de impactos de turistas alojados en ETV respecto al total de usuarios del territorio:

En general la *Memoria* centra los impactos territoriales únicamente en los turistas alojados en ETV, omitiendo los propios turistas locales (habitantes), y omitiendo el peso real de los turistas alojados en ETV respecto al total.

La *Memoria* relaciona al turista con un individuo que tiene un hábito de comportamiento ocioso. **No diferencia la *Memoria* las personas y familias que, siendo residentes, también tienen un comportamiento ocioso en su periodo estival.** Son aquellas que están en su **segunda residencia** o, estando en su **residencia habitual, están de vacaciones.**

Este aspecto es capital en la **cuantificación de impactos** en los consumos energéticos, los hábitos de comportamiento respecto a la ocupación del espacio público, los usos de infraestructuras o incluso aspectos ambientales como la generación de ruidos y residuos. Estos aspectos se tratarán en el apartado de impactos ambientales.

Así se hace mención a aspectos de consumo de territorio, movilidad, ocupación de las playas, y saturación de infraestructuras de suministros basados en la diferenciación entre **turistas y residentes** o, lo que es aún más ambiguo durante toda la *Memoria*, la cuantificación segmentada entre aquellos **turistas alojados en ETV**, o aquellos alojados en **otros tipos de alojamiento.**

En este sentido se vuelve a mostrar en este punto la tabla con los datos de los turistas extranjeros y nacionales alojados en la isla de Mallorca, según la operación FRONTUR del IBESTAT. El año 2017, los turistas alojados en ETV representaron el **15,84%** del total de turistas que visitaron la isla. Peso relativo que, como se ve en la tabla adjunta, disminuye hasta el **11,61% en el año 2018.**

TURISTAS				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	PESO 2017	PESO 2018
Total de tipos de alojamiento	11.637.677	11.954.851	100,00%	100,00%
De mercado	9.764.770	9.765.816	83,91%	81,69%
Hotelero y Apartamentos	7.718.388	8.021.903	66,32%	67,10%
Vivienda en alquiler	1.843.772	1.388.355	15,84%	11,61%
Resto de mercado	202.611	355.558	1,74%	2,97%
No de mercado	1.872.906	2.189.035	16,09%	18,31%
Vivienda en propiedad	572.992	757.429	4,92%	6,34%
Vivienda de familiares o amigos	1.299.914	1.431.605	11,17%	11,98%

Tabla 5: Peso relativo de turistas alojados ETV respecto al total en la isla de Mallorca 2017-2018. FRONTUR, IBESTAT.

Es decir, en el año 2018, visitaron Mallorca **11.954.851 turistas**. De ellos **1.388.355 se alojaron en ETV**. Debe considerarse **discriminatorio** desarrollar y justificar una ley, basados en aspectos de impacto territoriales, ambientales y socioeconómicos, a partir de un supuesto impacto diferencial, producido por el **11,61%** de nuestros visitantes.

2.2.1.2. Error de estimación que produce una falta de proporcionalidad en las estimaciones de impactos territoriales y ambientales. Cuantificación de la ocupación media de una vivienda (residentes vs turistas en ETV:

El segundo aspecto a evaluar es el dato usado para cuantificar los impactos de los turistas alojados en ETV respecto a los habitantes residentes. Este indicador es importante, habida cuenta que es la **unidad a partir de la cual se estiman los impactos territoriales y los ambientales**. La *Memoria* utiliza dos criterios diferentes para estimar el número medio de personas que habitan una vivienda. Lo cual **distorsiona el diferencial de impacto entre residentes y turistas**.

En la página 12 de la *Memoria* se defiende que la ocupación media de una vivienda debe estimarse a partir de los datos del Reglamento General de la LOUS de Mallorca, el cual coincide actualmente con los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE (de carácter anual). Estableciendo una ocupación media por vivienda de **2,5 personas** (unidad familiar).

En cambio contrapone dicho dato con las **6,1 plazas turísticas por vivienda**, recogidas en el Registro de Establecimientos turísticos de las Islas Baleares.

Este argumento presenta una contradicción con la afirmación realizada en la propia *Memoria*, en su página 22. En ese párrafo defiende que la inscripción de una vivienda para la comercialización de ETV **no implica un aumento de su capacidad de alojamiento**, dado que se puede comercializar como máximo el **mismo número de plazas que consta en la cédula de habitabilidad**.

Si bien es cierto que las capacidades de carga de las infraestructuras urbanas no se estiman a partir de la ocupación máxima posible, permitida por la cédula de habitabilidad, por cada vivienda, si lo es que el propietario de una vivienda tiene el derecho de ocuparla con el número máximo de personas que le permite la *Ley de la Edificación 314/2006*.

En ese mismo hilo argumental, si la ocupación media de una vivienda (2,5 personas según el LOUS) no debe estimarse a partir de la capacidad máxima de una vivienda (pongamos de media 9 personas según su cédula de habitabilidad), no parece razonable ni cercano a la realidad estimar la ocupación media de ETV, a partir de la capacidad máxima licenciada (6,1 plazas = turistas).

A continuación, se presentan los datos equivalentes para su comparación:

- Según la última Encuesta de Condiciones de Vida publicada por el Instituto Nacional de Estadística, **la media de habitantes por hogar en Mallorca en 2017 es de 2,5.**
- Según el estudio elaborado por InAtlas '*El impacto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) sobre las Islas Baleares*'¹³, la media real de plazas ofertadas por ETV es de **5,83**. inAtlas estima en ese mismo estudio la ocupación media real de una ETV, a partir tanto de datos del INE (FFRONTUR y FAMILITUR), como de datos estadísticos aportados por la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (FEVITUR). Esa estimación determina una ocupación media por vivienda del **64% de sus plazas**, por lo que se estima que la ocupación media de las plazas de una ETV, por noche, en la isla de Mallorca es de **3,7 (plazas por ETV)**.

Se entiende en este informe pericial que en las estimaciones de **cálculos de impactos tanto territoriales como ambientales**, el dato a utilizar debiera ser el de la **ocupación media**. Estimación más realista al uso efectivo de las viviendas y de su real consumo energético, de producción de residuos y de estimación de la presión diaria en el territorio:

- **2,5 residentes** por vivienda.
- **3,7 turistas** por ETV.

2.2.1.3. Inconsistencia de indicadores y falta de actualización de los mismos.

Procurar una distribución equilibrada de la actividad de comercialización, evitando externalidades derivadas de la ocupación de suelos no aptos.

A este criterio la *Memoria* le dedica todo un capítulo enfocado a la justificación de la zonificación del territorio y municipios de interior. Esta justificación se recoge en el punto '2.1. *Análisis de los núcleos de interior*' de la *Memoria*.

En el apartado '*2.1 Análisis de los núcleos de interior*' del documento de *Memoria*, se hace un análisis multicriterio para diferenciar los núcleos de interior que tienen mayor presión de la actividad turística. Se toman en consideración **cuatro indicadores** referidos a cada uno de los aspectos en que se ha considerado que la actividad de ETV tiene mayor incidencia en estos ámbitos: 1. las infraestructuras y recursos del entorno; 2. el carácter y la estructura urbana y territorial de los núcleos; 3. la dificultad de la población en el acceso a la vivienda y, 4. el equilibrio en la distribución territorial de esta actividad en la isla.

Este perito entiende que el uso de los **indicadores seleccionados** y la forma de valorar su idoneidad son **arbitrarios y heurísticos**. Enumeramos los **cinco principales problemas** que derivan del uso de los indicadores empleados para medir las zonas aptas para establecer ETV en el territorio:

¹³ Anexo.

- **Primero:** No se utiliza **indicador alguno que mida impactos reales en las infraestructuras** básicas (energía, agua, saneamiento, producción de residuos), en las de movilidad, ni tan siquiera en indicadores básicos de acceso a la vivienda. Indicadores que sin duda darían una correcta y actualizada imagen de los impactos y su desagregación por zonas.
- **Segundo:** Los sub-indicadores usados en dos de los indicadores se basan en **datos obsoletos, del censo del año 2011**. Es importante resaltar en este punto que la *Ley 6/2017, de 31 de julio*, modifica la *Ley 8/2012, de 19 de julio*. Es decir, una *Ley* posterior incluso a la base de datos usadas en la *Memoria*. Entiende este perito que si los datos pudiesen reflejar algún fenómeno de distorsión del territorio, ya se habría abordado en la *Ley 8/2012*. No parece que dichos datos puedan dar información relevante para un fenómeno que se aborda desde una modificación de *Ley* específica para su propia regulación, como es la *Ley 6/2017*. Este dato es especialmente grave cuando sobre la puntuación final de cada municipio, el indicador (3) sobre acceso a la vivienda está ponderado con un coeficiente multiplicador 1,5, ‘referido a la dificultad de acceso a la vivienda’. **Es decir, se mide la dificultad de acceso a la vivienda con un indicador estático de oferta, del censo de 2011, y multiplicado por 1,5.**
- **Tercero:** Se comete un error clásico en la estimación del impacto del alojamiento en el territorio: **equipara habitantes con plazas**. Como se ha explicado en el punto (2.2.1.2.), las plazas de ETV no se pueden equiparar con turistas. La literatura científica, y la técnica de planeamiento, suelen equiparar las plazas de alojamiento reglado con los turistas. Esto es correcto respecto a los hoteles porque **un hotel al 100% de ocupación (de habitaciones)**, puede estar incluso a un **105% de ocupación de ‘camas o plazas’** (Le permiten camas supletorias no cuantificadas en la licencia). Pero en el caso de una ETV, la **ocupación media de las plazas, cuando está ocupada el 100% de la vivienda, es del 64%**. Por lo que equiparar turistas con plazas de ETV es un error que repercute en la estimación del conjunto de impactos en el territorio.
- **Cuarto: estima que el impacto de un territorio se debe calcular de forma estática.** Es decir, se usa como método las capacidades máximas de las infraestructuras en el momento de máxima presión (agosto). Pero extrapola dicho impacto al resto del año, cuando la propia *Memoria* entiende que el turismo en Mallorca es estacional.
- **Cinco:** utiliza como valor crítico para definir los municipios en riesgo, aquellos que superan el valor ‘medio’ de la puntuación del análisis multicriterio: 22,5. **La elección de este dato como criterio es vaga e injustificada**, como así se describe en la propia *Memoria*: *“Finalmente se observan como núcleos de interior vulnerables aquellos que superan la mitad de la puntuación de este análisis multicriterio, es decir los 22,5 puntos”*.

Sobre los indicadores utilizados en el análisis multicriterio, se enuncian e identifican las siguientes inconsistencias:

- **Indicador 1: Incidencia sobre infraestructuras y recursos territoriales**

(Población INE + Plazas en establecimientos turísticos reglados + Plazas en ETV/VT registrados) / (Hectáreas de cada núcleo).

Como se expone en el cuarto problema, enunciado en los párrafos anteriores, para el cálculo de las plazas se establece una correlación entre pernoctaciones y plazas para todos los alojamientos (tal y como expone la *Memoria Informativa del avance del PIAT en las páginas 81-83*). Esta relación entre plazas y pernoctaciones en Mallorca sólo es aplicable a agosto (y sólo para las plazas hoteleras), el mes con valores de ocupación más elevada. Pero extrapolar esta presión turística al resto del año no es consistente. En el caso que así se hiciese, se debería tratar en el marco de la saturación en los meses de máxima ocupación (julio y agosto). Se considera que basar los cálculos medioambientales y territoriales con la unidad puntual de un mes es inconsistente cuando se pretende ordenar la oferta durante todo el año a partir de un método multicriterio. Sería conveniente usar datos desagregados por meses.

- **Indicador 2: Incidencia sobre la caracterización local**

*(Plazas en establecimientos turísticos reglados + Plazas en ETV/VT registrados)*100 / (Población INE)*

En este caso, nuevamente se considera que no es consistente relacionar las plazas turísticas con las pernoctaciones diarias (población equivalente a un residente) en los meses que el destino no llega a la máxima ocupación.

Aunque se puede asumir que el modelo estacional afecta homogéneamente a los núcleos de interior, no se puede considerar que la presión puntual en periodos de máxima ocupación de un núcleo afecte al carácter y la estructura urbana de un municipio de forma que determina y afecta su carácter. Al contrario, parece incluso contradictorio con lo expuesto en la propia *Memoria*, en sus páginas:

Pag. 10: *“Una información interesante al respecto es la correspondiente en las cuentas de cotización inscritas en la seguridad social por municipios en el sector de la hostelería... se ha incrementado el número de cuentas desde 2009, un 17,4% para el conjunto de Mallorca en el mes de julio... De hecho aquellos municipios que han tenido un mayor incremento son aquellos de interior que tienen mayores volúmenes de estancias turísticas en viviendas”.*

Pag. 20. En la Diagnósis se apunta: *“Las ETV ayudan a revitalizar pueblos de interior / Las ETV pueden ayudar a conservar y mantener las edificaciones con valor patrimonial, / Las ETV optimizan el rendimiento de las edificaciones existentes, sobre todo en el caso de residencias secundarias”*

Por ello, se considera que este indicador es arbitrario y poco consistente. Finalmente no se aportan investigaciones antropológicas o sociológicas que demuestren o validen la hipótesis del indicador respecto a la identidad o carácter de una población.

- **Indicador 3: Incidencia sobre la posibilidad de acceso a la vivienda de la población residente**

(Número de viviendas vacías) / (Número total de viviendas)

Como se ha sostenido en los párrafos anteriores, se considera que este indicador tiene un **problema importante en la base de las fuentes de datos utilizada**.

En primer lugar, el indicador está basado en datos demasiado antiguos (Censo 2011) para el objeto del indicador medido (acceso a la vivienda), por el tiempo transcurrido y por la evolución natural de ese dato.

En segundo lugar, porque el acceso a la vivienda no lo determinan las viviendas vacías. Desde un punto de vista de la oferta, éste debe medirse a partir del dato del mercado **de vivienda en rotación**, que es el volumen de viviendas que sale al mercado cada año en cuestión, tanto sean éstas **en alquiler, en venta o aquellas nuevas¹⁴ dedicadas a ETV**. No existen datos publicados de fuentes públicas ni de fuentes privadas con el nivel de desagregación suficiente que permita abordar dicho detalle para los municipios de la isla de Mallorca, salvo solicitud de explotación expresa a empresas inmobiliarias. Trabajo que no parece recoger la *Memoria*¹⁵.

Y en tercer lugar, porque **la dimensión de los núcleos de interior es tan reducida que no es consistente analizar el estado de acceso a la vivienda de forma aislada a escala municipal**. La lógica de movilidad de los trabajadores de la isla no parece razonable estimarla de forma aislada, sino a una escala superior y, por tanto, los impactos en el acceso a la vivienda deberían ser igualmente estimados a otra escala.

Valga como referencia el propio **avance del PIAT**, aprobado inicialmente el 28 de julio de 2017, el cual divide la isla de Mallorca en **10 sistemas turísticos territoriales**. O bien el Plan Territorial Insular de Mallorca (**PTIM**), que divide el territorio en **9 unidades**.

- **Indicador 4: Incidencia sobre el equilibrio territorial**

(Número de viviendas registradas por ETV o VT) / (Número total de viviendas)

En el cuarto y último indicador que construyen la matriz multicriterio de la *Memoria*, se entiende se cometen varios errores de interpretación del propio territorio insular de Mallorca.

¹⁴ En el último capítulo se hará referencia al método de estimación del impacto de las ETV en el mercado de vivienda.

¹⁵ En el último capítulo de este informe se tratará el aspecto de acceso a la vivienda.

En primer lugar, considera este perito que para este indicador se debería tener en cuenta no solo las ETV registradas, sino además todas aquellas en proceso de obtención de licencia, y dentro del plazo estipulado por la propia *Ley 6/2017*.

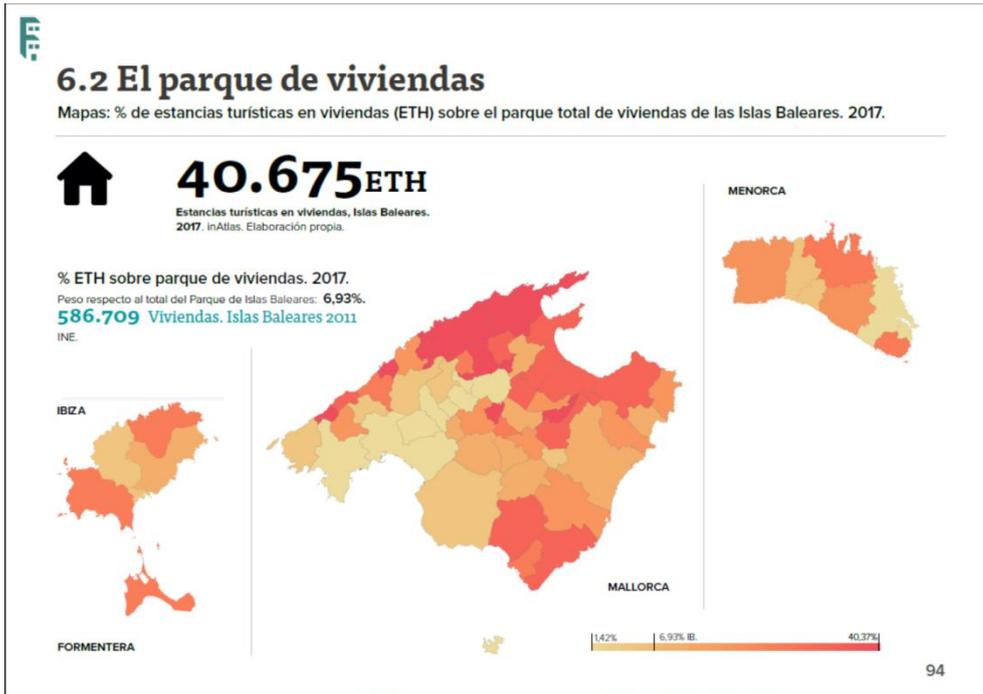
En segundo lugar, no se tiene en cuenta el enorme volumen de viviendas vacías o segundas residencias de los municipios de la isla. La propia *Memoria*, en su página 11 viene a mostrar dicho fenómeno, el de la coincidencia de la mayor oferta de ETV precisamente en aquellos municipios con mayor volumen de viviendas secundarias:

‘Las zonas con más volumen de viviendas secundarias se encuentran principalmente en el litoral de la isla, en zonas turísticas residenciales...En muchos casos coinciden con las que tienen también mayor presencia del fenómeno de comercialización de viviendas turísticas. También en el suelo rústico tienen un mayor peso las viviendas secundarias.’¹⁶

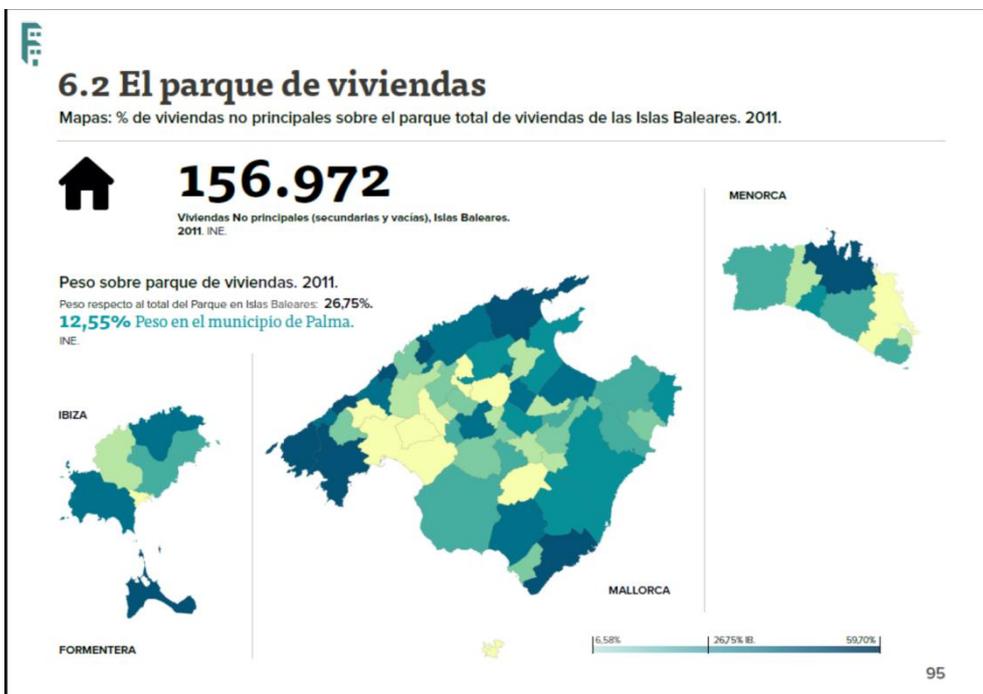
Al respecto se adjuntan, en la siguiente página, dos mapas recogidos en el estudio anexo a este informe, *‘El impacto del alquiler de viviendas de uso turístico en el mercado de alquiler residencial de las Islas Baleares’*. En su página 94, se muestra el Mapa *‘% de estancias turísticas en viviendas (ETV) sobre el parque total de viviendas de las Islas Baleares. 2017’*. En su página 95, se muestra el Mapa *‘% de viviendas no principales sobre el parque total de viviendas de las Islas Baleares. 2011’*. La observación de ambos mapas, y sus correspondientes datos (págs. 96/97), confirman las propias observaciones hechas en la *Memoria*, arriba referenciadas relacionando la principal oferta de ETV ocupando el parque de viviendas de segundas residencias.

Todo ello muestra cómo el indicador empleado **invalida y penaliza aquellos municipios con alto porcentaje de viviendas secundarias.**

¹⁶ Página 11 de la *Memoria*.



Mapa 1: El parque de viviendas. % de **estancias turísticas en viviendas (ETV)** sobre el parque total de viviendas de las Islas Baleares. 2017. Pag. 94 del informe Anexo.



Mapa 2: El parque de viviendas. % de **viviendas no principales** sobre el parque total de viviendas de las Islas Baleares. 2011. Pag. 95 del informe Anexo.

3. CRITERIOS AMBIENTALES

En el capítulo de criterios ambientales, la *Memoria* centra la valoración de impactos de las ETV en dos aspectos principales:

1. El **aumento del número de turistas** y por tanto la presión sobre el territorio y las infraestructuras básicas.
2. La diferencia al alza del **consumo energético y de agua** del turista respecto del residente.

Este perito no puede poner en duda el cumplimiento de un **principio básico como es la sostenibilidad y la eficiencia energética** del territorio. La recientemente aprobada Directiva Europea 2018/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 11 de diciembre de 2018, por la que se modifica la Directiva 2012/27/UE relativa a la eficiencia energética, marca un objetivo de eficiencia energética para el conjunto de la EU del 32,5% para el año 2030. Sin duda los territorios debemos hacer grandes esfuerzos para contribuir a ese objetivo común.

Por tanto, en este informe no se pone en tela de juicio los objetivos de sostenibilidad y eficiencia energética que deben seguir las regulaciones y los planeamientos del territorio. Pero dichas actuaciones deben ser desarrolladas desde la responsabilidad exigible a las Administraciones Públicas. Y en consecuencia deben ser necesarias y proporcionadas sin que, en ningún caso, se admita la discriminación. No es el caso, como a continuación se muestra.

2.1. Discriminación en el impacto del crecimiento de turistas.

La Memoria centra la cuantificación de turistas de forma general en la isla de Mallorca, pero omite que el peso relativo de los turistas alojados en ETV era del 15,84% en 2017, y se ha reducido al 11,61% en 2018. Lo cual no ha impedido que el turismo en la isla aún haya crecido el 2,73% durante el 2018.

Se deben hacer dos apuntes importantes, en el análisis del impacto medioambiental, si diésemos por buenos los datos recogidos en la estimación de impactos ambientales en la *Memoria*, en su página 14. En la misma se afirma que los turistas alojados en Hoteles consumen más agua que los del resto de alojamiento. Aunque menos energía eléctrica (afirmación cuanto menos cuestionable). Los datos ya recogidos en este informe, reflejan una pérdida de turistas alojados en ETV de 455.417 en solo un año (2018).

- De ellos, se puede estimar que **316.129 ha ido a parar a alojamientos en propiedad o casas de familiares y amigos**. Es decir, se ha sustituido un turista de pago por otro que no paga el alojamiento. En cambio desde un punto de vista energético consume la misma energía que el turista alojado en ETV. Lo cual ha producido una pérdida en la cuenta satélite de las islas. Soportamos la misma presión ambiental pero se ingresa menos dinero por dichos servicios.
- Y por otro lado, los turistas alojados en **hoteles y similares han aumentado en otros 303.515**, lo cual incide de una forma aún más importante en el medio

natural, debido a su mayor consumo de agua. Sin duda este turista sí paga por su estancia, y eso es muy positivo. Pero, produciendo el sector hotelero un impacto equivalente superior en los recursos energéticos con respecto a las ETV, no se ha visto reducida su competencia en base a dicho argumento.

TURISTAS				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	PESO 2017	PESO 2018
Total de tipos de alojamiento	11.637.677	11.954.851	100,00%	100,00%
De mercado	9.764.770	9.765.816	83,91%	81,69%
Hotelero y Apartamentos	7.718.388	8.021.903	66,32%	67,10%
Vivienda en alquiler	1.843.772	1.388.355	15,84%	11,61%
Resto de mercado	202.611	355.558	1,74%	2,97%
No de mercado	1.872.906	2.189.035	16,09%	18,31%
Vivienda en propiedad	572.992	757.429	4,92%	6,34%
Vivienda de familiares o amigos	1.299.914	1.431.605	11,17%	11,98%

Tabla 5 (repetida): Peso relativo de turistas alojados ETV respecto al total en la isla de Mallorca 2017-2018. FRONTUR, IBESTAT.

TURISTAS				
TIPO DE ALOJAMIENTO	2017	2018	VARIACION	% VARIACION
Total de tipos de alojamiento	11.637.677	11.954.851	317.174	2,73%
De mercado	9.764.770	9.765.816	1.046	0,01%
Hotelero y Apartamentos	7.718.388	8.021.903	303.515	3,93%
Vivienda en alquiler	1.843.772	1.388.355	-455.417	-24,70%
Resto de mercado	202.611	355.558	152.947	75,49%
No de mercado	1.872.906	2.189.035	316.129	16,88%
Vivienda en propiedad	572.992	757.429	184.437	32,19%
Vivienda de familiares o amigos	1.299.914	1.431.605	131.691	10,13%

Tabla 1 (repetida): Llegada de turistas extranjeros y españoles a la isla de Mallorca 2017-2018, según tipo de alojamiento. FRONTUR, IBESTAT.

2.2. Errores en la estimación de consumos energéticos.

La *Memoria* basa las estimaciones en un 'estudio realizado en el marco del PIAT', según se describe el párrafo segundo de la página 13 de la misma *Memoria*.

Los resultados de dicho estudio tienen como objetivo establecer el grado de impacto ambiental producido por un **turista alojado en ETV** contra el **resto de usuarios del territorio**. El mismo adolece de un **sesgo incomprensible**, que vuelve a discriminar a un turista alojado en ETV respecto a otros turistas alojados en otras modalidades de alojamiento, o incluso contra los propios residentes.

Así, las conclusiones sobre las que se basan los criterios de la *Memoria* adolecen nuevamente de **graves errores metodológicos y conceptuales**. Dichos errores llevan a afirmar que un **turista alojado en ETV** consume casi tanta agua (**445,49 l/hab/día**) como aquellos alojados en establecimientos hoteleros (**475,34 l/hab/día**), y **3 veces más que un residente (136,16 l/hab/día)**. O que consumen casi **6 veces** más energía eléctrica que un residente: **19,28 kWh/hab/día de un turista alojado en ETV**, contra los **3,95 kWh/hab/día de un residente**. Así se refleja en la tabla 3, de la página 14 de la *Memoria*.

Como se expondrá a continuación, sólo debe entenderse la defensa de la tabla de los datos arriba descritos a partir de una **serie de errores conceptuales en cadena**. Entiende este perito que el modelo de datos construido para dichas estimaciones cometen graves errores en la selección de los datos a analizar (turistas ETV), así como en el tratamiento de los mismos. A continuación se enumeran y analizan los errores identificados:

- **Error en la selección y definición de datos que representan los turistas ETV**. En la página 13 de la *Memoria*, párrafo tercero, se agrupan a los turistas alojados en ETV dentro de una clasificación llamada ‘el resto (de turistas), entendiendo como tales, aquellos que no se alojan en ‘establecimientos hoteleros y similares¹⁷’.

De esta forma debe entenderse que en la clasificación de ‘el resto’ el equipo redactor de la *Memoria* incluye a **todos los turistas NO alojados en hoteles y edificios de apartamentos**, mezclando a aquellos que se alojan en viviendas de alquiler (de pago), con aquellos que se alojan en el resto de alojamientos de pago, y a su vez con los turistas alojados en viviendas **No de mercado** (no de pago). En esta categoría el INE y el IBESTAT incluyen precisamente aquellos turistas que se alojan en **segundas residencias**, y aquellos que se alojan en **casas de familiares y amigos**. Es decir, esa categoría se compondría de:

- Alojamiento en alquiler (ETV): viviendas.
- Alojamiento en propiedad (Segundas residencias): viviendas.
- Alojamiento de familiares o amigos: viviendas.
- Otros alojamientos.

Este error desvirtúa completamente el análisis porque no se distingue entre **propietarios y turistas de pago**. Así se desprende de la tabla 1, donde se estiman los turistas alojados en los tipos de alojamientos según FRONTUR.

¹⁷ Esta denominación es usada únicamente en la encuestas FRONTUR,, FAMILITUR Y EGATUR. Lo cual debe entenderse que la misma hace referencia a edificios hoteleros y edificios de apartamentos, como así se recoge en la metodología del INE y del IBESTAT al respecto.

https://www.ine.es/daco/daco42/frontur/frontur_egatur_metodologia.pdf
https://ibestat.caib.es/ibestat/page?p=px_tablas&nodeld=043d7774-cd6c-4363-929a-703aaa0cb9e0&tab=metodologia

- **Error al estimar consumos energéticos en municipios turísticos, confundiéndolos con consumos energéticos en municipios con tipología arquitectónica unifamiliar.**

En el estudio se parte de la base de comparar municipios turísticos con aquellos residenciales para comparar los consumos de energía diarios. En realidad el estudio no repara que lo que se está comparando son municipios con predominio de tipología arquitectónica unifamiliar respecto al plurifamiliar. Así se apunta como posible al final del párrafo tercero de la página 13 de la propia Memoria, cuando tratando de explicar por qué no termina de funcionar su modelo conceptual, afirma:

‘También se pueden intuir otras explicaciones, aquellos municipios con una tipología más extensiva como Bunyola por ejemplo también pueden presentar mayores consumos o aquellos municipios más ricos también presentan mayores consumos como Deià.’

- **Error en los datos de partida, censo 2011. Confundir un criterio urbanístico con uno turístico.**

Sin lugar a dudas un buen ‘proxi’ para distribuir las ETV a escala municipal podría ser usar las viviendas vacías del censo 2011, como fuente de aproximación. Pero dicho ejercicio se desvirtúa al **no diferenciar turistas de ETV con turistas que pueden ser los propios usuarios de segundas residencias**. El resultado que se desprende de las estimaciones de la Memoria, es de **índole urbanística y no turística**. Está estableciendo una diferencia entre viviendas en municipios con fuerte predominio de **viviendas unifamiliares aisladas**, para contraponerlas con municipios con grandes concentraciones de **viviendas colectivas**. Sin lugar a dudas los usuarios de viviendas unifamiliares aisladas (con jardín y/o piscina) consumen bastante más agua que aquellos usuarios de viviendas en edificios de viviendas. Pero esto no presupone que haya diferencias significativas entre si ese usuario es turista o si lo es residente o está en su segunda residencia.

- **Diferencia sustancial con estudios e informes de validación.**

Estudios de la ULL (Padrón 2017)¹⁸, de la propia Universidad de las Islas Baleares (Bakhat 2010)¹⁹, o informes técnicos de patronales como Exceltur (2005)²⁰, sostienen que la diferencia de consumos energéticos o producción de residuos, **entre turistas y residentes** se mueven, según el estudio, en un incremento de entre el **20% y el 25% en consumo de energía**, y entre el **100% y el 120% de producción residuos sólidos**. La Memoria afirma una diferencia entre consumos de residentes y turistas que van entre el **227% para el consumo de agua, al 388% en el consumo de energía**.

¹⁸ Padrón, N., Castellanos, D. y Díaz, E.; ‘Análisis de los determinantes de residuos sólidos municipales en los destinos turísticos insulares: el caso de las isla de Tenerife’; XIX Congreso AECIT, Adeje, Tenerife, 2016. <http://www.aecit.org/files/congress/19/papers/257.pdf>

¹⁹ Bakhat, M y Rosselló, J; ‘El impacto del turismo sobre la demanda de energía eléctrica: El caso de las islas Baleares’; Islas Baleares, 2010. file:///C:/ARCHIVOS_LUIS/02.%20PERICIAL%20MALLORCA/107-507-1-PB.pdf

²⁰ Exceltur y Deloitte; ‘Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias’; Madrid, 2005. https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/01/Sumario_residencial_completo.pdf

No se ha podido identificar estudio alguno que diferencie dichos parámetros entre turistas y residentes, diferenciando la tipología arquitectónica de alojamiento. Es decir, no existe **evidencia científica** que establezca un consumo energético superior entre un residente que habita una vivienda unifamiliar aislada y un turista que hace lo propio. Y aún más importante, no existe estudio científico que diferencie el uso de un propietario de su vivienda en tiempo de ocio, es decir, en época vacacional (aunque resida y decida no partir de vacaciones), con el uso dado por un turistas. De nuevo, la diferencia de consumos energéticos a los que hacen referencia la *Memoria*, **no deben ser considerados como aquellos que consumen turistas contra los de residentes, sino los producidos por el uso de un tipo de edificación respecto a otro.**

- **Error de abordar un problema de modelo territorial con una limitación económica.**
Se debe apuntar que las estimaciones realizadas en la *Memoria*, redundan en calcular los usos de un bien inmueble ya edificado. El modelo territorial, de concentración o dispersión urbana, se define en el Planeamiento Territorial y municipal. Pero no se define desde la normativa turística. Las ETV se implantan en el parque edificado, con una ocupación media de 3,7 personas por viviendas, en temporada alta (dos meses). Es responsabilidad de la administración dar soporte a viviendas que están calculadas para albergar de media 9 personas (cédula de habitabilidad). Los picos de consumo deben solventarse técnicamente. La ocupación del territorio está llevada a cabo por la acción urbanizadora. No por el uso interno que se dé a un bien construido.
- **Error de extrapolar el impacto de un mes al conjunto del año.**
Como se apuntaba en el punto 2.2.1.2. de este informe, la ocupación media de una ETV es de 3,7 personas, un poco superior a las 2,5 de media de la Isla. Pero esto sólo se produce durante la temporada alta. Durante casi cinco meses del año la ocupación de esas viviendas es cero. Es decir, quedarán vacías. Es por tanto ilógico computar un impacto medioambiental conjunto a las ETV por encima de un residente. Un residente lo hace durante los 365 días del año. El consumo energético anual de una vivienda con un residente puede llegar a duplicar los consumos de los turistas de la isla de Mallorca, incluso con los datos unitarios de la *Memoria*.

4. CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS

En último término, en la Diagnósis se identifican distintos impactos sociales tanto positivos como negativos, recogidos en la página 21 de la *Memoria*. Sobre estos últimos (negativos) se sustentan los criterios socioeconómicos de la delimitación provisional.

Parece importante destacar los impactos positivos, los cuales este perito soporta y valida.

- La comercialización de las ETV **complementa las rentas familiares**.
- Las ETV **potencian la oferta complementaria y el comercio de proximidad**.

La Memoria en este aspecto centra sus criterio en dos aspectos negativos importantes que soporta con datos ambiguos y vagamente sustentados:

- Dificultad de **acceso a la vivienda**.
- **Externalidades** sociales en el espacio público y privado.

4.1. Falta de evidencia científica que demuestre causalidad de las ETV en la dificultad de acceso a la vivienda.

Aunque exista un relato público respecto al impacto de las ETV en el precio de la vivienda, tanto en venta como en alquiler, lo cierto es que no solo **no existe evidencia científica al respecto**, sino que los estudios científicos que se han publicando no confirman dichas hipótesis, o bien adolecen de un sesgo importante.

En la página 21 de la *Memoria*, se motiva la misma en que *‘Las ETV **dificultan el acceso a la vivienda de la población residente. Los precios del alquiler están experimentando importantes incrementos en los últimos años, coincidiendo con el aumento de estancias turísticas en viviendas**’.*

Esta afirmación se sustenta en los argumentos de la página 15, donde se menciona **la evolución del precio de venta y alquiler de viviendas en Palma de Mallorca** y se relaciona con la evolución de la oferta de ETV.

La metodología empleada de justificación ya parte de la carencia de rigor técnico necesario para llevar a cabo la *Delimitación provisional* que se propone, ya que los datos empleados corresponden precisamente al **único municipio de la isla de Mallorca excluido** de la *Delimitación*.

Las afirmaciones son en consecuencia vagas y se sostienen en supuestas correlaciones, que no **evidencian relaciones causales concluyentes**. Al contrario, se expondrá en los siguientes puntos por qué existen evidencias exactamente de lo contrario:

- **Estudios científicos e indicadore de estimación de impacto en los precios de vivienda (diferencia interanual de la oferta)**: De los pocos estudios

desarrollados sobre el impacto de las ETV sobre el mercado de vivienda, probablemente el más referenciado en la comunidad científica es el desarrollado por Barron et al²¹, (2018)²². En el mismo se define como **indicador de referencia para el cálculo del impacto de las ETV** sobre el mercado de viviendas en alquiler y venta, **el volumen diferencial interanual de viviendas salidas del mercado de vivienda para ser dedicadas al de ETV ese año en cuestión**. Es decir, la diferencia de ETV entre un año y otro, que determinan las unidades extraídas al resto del mercado, y por tanto es esa diferencia la que afecta al mismo mercado, por efecto de sustracción del producto vivienda.

En la tabla 4 de este informe se constata que las ETV llevan **tres años consecutivos perdiendo unidades**. Es decir, las ETV no sólo no crecen, **sino que han decrecido el 17,32% en tres años, en toda la isla. En la ciudad de Palma de Mallorca ese descenso ha sido del 53,52%**. Bien, este fenómeno se produce al mismo tiempo que los **precios de alquiler en Palma de Mallorca han subido el 17,48%**²³ entre los años 2016 y 2018. Es por tanto difícil de sostener que las ETV son las causantes de la subida del precio de las viviendas en alquiler. En cualquier estimación posible, no hay duda que no se las puede considerar la causa.

- **Estudios técnicos que sostienen lo contrario en Palma de Mallorca:** Por otro lado el estudio realizado por inAtlas, *“El impacto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) sobre las Islas Baleares”*²⁴ presentado en mayo de 2018, argumenta que las ETV no son el principal factor responsable del aumento de los precios del alquiler en Palma de Mallorca. Dicho informe sostiene que son los principales factores de demanda a los que se les debe atribuir el 97% de responsabilidad del aumento de precios de viviendas en alquiler en Palma de Mallorca: **el aumento del empleo y la disminución del paro, el crecimiento económico (PIB), y el crecimiento demográfico (población y hogares)**. Además, destaca que en el año 2017 la **oferta de ETV devolvió 1.373 viviendas al mercado de Palma de Mallorca**, pero el precio de la vivienda de mercado en alquiler mantuvo su dinámica al alza, cerrando el 3T con un crecimiento **interanual del 16,13%**.
- **Ausencia de datos en el resto de la isla:** Finalmente se ha de apuntar que los datos públicos a los que se puede acceder para el mercado de viviendas en

²¹ Barron, K., Kung, E. y Proserpio, D.; ‘The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb’; California, 2017.

https://www.researchgate.net/publication/324670084_The_Sharing_Economy_and_Housing_Affordability_Evidence_from_Airbnb

²² El estudio de Barron et al, a pesar de ser de los más rigurosos hasta la fecha publicados, sufre del mismo sesgo que la mayoría de investigaciones al respecto: sólo usan como mercado modelo el definido por Airbnb, y las bases de datos a las que tienen acceso. Lo cual genera unos modelos de datos basados en crecimientos muy rápidos en el mercado, pero no refleja la realidad de la vivienda vacacional. Y menos aún en destinos vacacionales consolidados donde Airbnb no deja de ser un intermediario que llega a un mercado ya maduro.

²³ Informe de precios; Idealista, 2018. <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>

²⁴ Anexo a este informe.

alquiler, se circunscriben al municipio de Palma de Mallorca. En cambio la *Delimitación provisional* coge como ámbito de trabajo a los municipios de la Isla de Mallorca, **excepto precisamente el propio municipio de Palma de Mallorca**, que queda excluido. Si, como se expone en los puntos anteriores no solo no existe evidencia científica de la causalidad entre oferta de ETV y crecimiento de precios del mercado de vivienda, aún lo es menos en el resto de la isla, donde se carecen de datos mínimos para poder establecer relaciones causales que permitan establecer dicha evidencia.

- **Falta de proporcionalidad:** La oferta de ETV representa, en temporada alta, el **6,47% (2017)²⁵ del parque total de viviendas de la Isla de Mallorca.**

4.2. Falta de evidencia científica que demuestre causalidad de las ETV en las externalidad en el espacio público y privado.

El segundo argumento de la Memoria respecto a aspectos sociodemográficos hace referencia a posibles criterios de convivencia producidos por la presión humana en temporada alta o, en aspectos relacionados con la alteración de la caracterización territorial.

Estos argumentos no se sostiene con informe alguno. Ni tan siquiera con documentos de encuestas que recojan el sentir general de la población o el posible impacto específico que los turistas alojados en ETV produzcan sobre la población local.

Cabe recordar en este punto el peso relativo de los turistas alojados en **ETV (11,61%, tabla 5)** sobre el total de los turistas que recibe la Isla. Parece a todas luces **discriminatorio y falto de consistencia sostener dicha externalidad sobre una décima parte de los turistas alojados.**

²⁵ Página 96 del informe anexo.

CONCLUSIONES

Este **informe pericial** tiene como objeto analizar los argumentos que justifican la redacción de la “*Delimitación provisional de las zonas aptas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial en Mallorca (Excluida Palma)*” aprobada por el Pleno del Consejo de Mallorca el día 27 de julio de 2018 y publicado en el BOIB Núm. 93 de 28 de julio de 2018.

Este informe no cuestiona la eventual necesidad de gestionar el impacto que el turismo (incluyendo todos los tipos de alojamiento) puede tener en la isla de Mallorca. Pero sí que **los argumentos sobre los que se pretende justificar la *Delimitación provisional* no son proporcionados ni están debidamente justificados**. Los datos no confirman las hipótesis sobre los **impactos territoriales, ambientales y sociales negativos** que se sostienen como justificación de la *Delimitación provisional*. En cambio los datos recogidos de la **evolución de la oferta de ETV, y la demanda de turistas alojados en la isla**, desde la puesta en marcha de las medidas administrativas, demuestran sin lugar a dudas que la acción administrativa ha **impactado directamente en la competencia**, perjudicando a una tipología concreta dentro del sector de alojamiento turístico.

Así, se debe destacar, **respecto a la competencia**:

1. **Impacto en el número de turistas ETV**: Mientras que la *Ley 6/2017* ha tenido una **repercusión cero** respecto a evitar el impacto del número de turistas alojados en la Isla (+317.174), entre 2017 y 2018, sí lo ha tenido, únicamente, en las ETV, que han **perdido en un solo año 455.417 turistas (5.073.345 pernoctaciones)**
2. **El precio medio** de una cama de ETV se situó en 2018 en **36,08€²⁶**, en contraste con los **49,25€²⁷** del precio medio de una **cama hotelera**. El descenso del número de turistas alojados en ETV (**-455.417**) contrasta con los datos en positivo de los alojados en hoteles y edificios de apartamentos (**+303.515**), lo cual **perjudica directamente en la opción de precio de alojamiento por parte de los usuarios**.
3. Ley entrada en vigor de la *Ley 6/2017* no ha reducido la llegada de turistas a la Isla, aumentando entre 2017 y 2018, el **+2,73%** pero, por el contrario, ha hecho **disminuir los ingresos** por turistas alojados en ETV en **529 Millones de Euros**, como se puede observar en la tabla 2.
4. Con los datos cerrados del año 2018, se ha estimado que la entrada en vigor de la *Ley 6/2017* ha producido **una pérdida directa al sector ETV de 192.128.958€, solo en el año 2018**.

²⁶ La estimación del precio medio por plazas y noche se ha calculado a partir de la división del precio medio por ETV y noche (208,81€) por el número de plazas medio por ETV (5,79), en la isla de Mallorca. Ambos datos se han obtenido del censo de ETV de inAtlas, sobre muestra recogida el 28 de julio de 2018.

²⁷ La estimación del precio medio por plaza y noche de hotel se ha calculado a partir de la división entre dos (2) del ADR hotelero, estimado por Exceltur en su ‘Barómetro de la Rentabilidad y del Empleo septiembre 2018’.

5. En casi la totalidad de los municipios de la Isla la **oferta de ETV desciende**. Así la oferta de ETV ha descendido en dos años, en la isla de Mallorca, el **19,95%, saliendo del mercado de ETV 6.403 viviendas**. En el caso de ciudad de Palma el descenso ha sido del **53,52%. 2.115 ETV han salido del mercado**.
6. La propuesta de delimitación producirá en la actual oferta de ETV, 29.280 ETV (reales), y 12.981 legales, las reducciones de la **oferta legal a 3.568 ETV (12,18%)**, de las cuales, un tercio (1.263) sólo se pueden comercializar durante 2 meses. Otro **28,7% (8.403 ETV), quedan en un limbo legal**, al estar sometidas a una suspensión durante los próximos 2 años si no se aprueba el planeamiento exigido. Y el **58,73% restante (17.196 ETV) quedan directamente prohibidas**.
7. En un **escenario más que plausible**, dibujado por la propuesta de *Demilitación provisional*, en dos años la **situación real** se situaría en una oferta **reglada de ETV de 2.513 ETV equivalentes** (proporción de viviendas ofertadas durante 365 días). Es decir, la oferta real en el mercado se vería **reducida al 19,4% de la actual oferta regulada**. Lo cual sin duda supone no sólo un ejercicio de **aniquilación injustificada de la competencia**, sino un ejercicio sin la más mínima proporcionalidad ni justificación desde el planeamiento.

Desde un punto de vista de los criterios **territoriales, ambientales y sociodemográficos**, se ha de destacar:

8. En el año 2018, visitaron Mallorca **11.954.851 turistas**. De ellos **1.388.355 se alojaron en ETV**. Debe considerarse **discriminatorio** desarrollar y justificar una ley, basada en aspectos de impacto territorial, ambiental y socioeconómico, a partir de un supuesto impacto diferencial producido por el **11,61%** de nuestros visitantes.
9. Este perito entiende que el uso de los **indicadores seleccionados** para delimitar las zonas de municipios de interior son **arbitrarios y heurísticos**. Enumeramos los **cinco principales problemas** que derivan del uso de los indicadores empleados para medir las zonas aptas para establecer ETV en el territorio:
 - **Primero:** No se utiliza **indicador alguno que mida impactos reales en las infraestructuras básicas** (energía, agua, saneamiento, producción de residuos), en las de movilidad, ni tan siquiera en indicadores básicos de acceso a la vivienda.
 - **Segundo:** Los subindicadores usados en dos de los indicadores se basan en **datos obsoletos del censo del año 2011**. Es decir, se mide la **dificultad de acceso a la vivienda con un indicador estático de oferta del censo de 2011**.
 - **Tercero:** Se comete un error clásico en la estimación del impacto del alojamiento en el territorio: **equipara turistas con plazas**.

- **Cuarto: estima que el impacto de un territorio se debe calcular de forma estática.** Es decir, se usa como método las capacidades máximas de las infraestructuras en el momento de máxima presión (agosto).
- **Cinco: utiliza como valor crítico para definir los municipios en riesgo, aquellos que superan el valor 'medio' de la puntuación del análisis multicriterio: 22,5. La elección de este dato como criterio es vaga e injustificada.**

10. Discriminación en el impacto del crecimiento de turistas. La *Memoria* centra la cuantificación de turistas de forma general en la isla de Mallorca, pero omite que el peso relativo de los turistas alojados en **ETV era solo del 15,84% en 2017, y se ha reducido al 11,61% en 2018**. Lo cual no ha impedido que el turismo en la isla aún haya crecido el 2,73% durante el 2018.

11. **Errores en la estimación de consumos energéticos.** Estudios de la ULL (Padrón 2017), de la propia Universidad de las Islas Baleares (Bakhat 2010), o informes técnicos de patronales como Exceltur (2005), sostienen que la diferencia de consumos energéticos o producción de residuos, **entre turistas y residentes** se mueven, según el estudio, en un incremento de entre el **20% y el 25% en consumo de energía**, y entre el **100% y el 120% de producción residuos sólidos**. La *Memoria* afirma una diferencia entre consumos de residentes y turistas que van entre el **227% para el consumo de agua, al 388% en el consumo de energía**.

12. **Falta de evidencia científica que demuestres causalidad de las ETV en a falta de acceso a la vivienda.** En la tabla 4 de este informe se constata que las ETV llevan **tres años consecutivos perdiendo unidades**. Es decir, las ETV no sólo no crecen, **sino que han decrecido el 17,32% en tres años, en toda la isla. En la ciudad de Palma de Mallorca ese descenso ha sido del 53,52%**. Bien, este fenómeno se produce al mismo tiempo que los **precios de alquiler en Palma de Mallorca han subido el 17,48% entre los años 2016 y 2018**. Es por tanto difícil de sostener que las ETV son las causantes de la subida del precio de las viviendas en alquiler. En cualquier estimación posible, no hay duda que no se las puede considerar la causa.

13. La oferta de ETV representa, en temporada alta, **6,47% (2017) del parque total de viviendas de la Isla de Mallorca**.

Por todo ello, se puede afirmar:

1. Que la evolución del parque de las **ETV no influye sustancialmente en el aumento del consumo de agua y de energía** en Mallorca.
2. Que la evolución del parque de las **ETV no influye sustancialmente en el derecho de acceso a la vivienda** en Mallorca.
3. Que la evolución del parque de las **ETV no es la causa principal en el deterioro de la configuración y convivencia social** en Mallorca.

4. Que **los argumentos sobre los que se sustenta el documento de Delimitación provisional no están proporcionados y debidamente justificados.**
5. Que por el contrario la entrada en vigor de la *Ley 6/2017, su moratoria y la Delimitación provisional* han producido **un efecto cuantificado restrictivo de la competencia en detrimento de las ETV.**

Barcelona, a 25 de febrero de 2019.


intelligentAtlas 

**Fdo. Luis Falcón Martínez de Marañón. M.Arch.
CEO Intelligent Atlas SL.**

EQUIPO

Dirección y redacción:

Luis Falcón Martínez de Marañón. Arquitecto urbanista. Máster en Planificación Estratégica por el Berlage Institute de Róterdam. Consejero Delegado de inAtlas.

Soporte técnico:

Silvia Banchini. Arquitecta urbanista. Máster en arquitectura. UPC. Directora General de inAtlas.

Marcos Hofmann Batollori. Economista. Máster en administración de empresas IESE.

Elisabet Palma. Arquitecta urbanista. Máster en análisis urbanos.

Mauri Arévalo. Geógrafo. Analista de datos geoespaciales.

Jorge Ferrer García. Geólogo. Máster en Sistemas de Información Geográfica.

Elias de Souza. Geógrafo. Ingeniero informático y de telecomunicaciones.

AENEXO

El presente informe se apoya sobre el estudio realizado por la empresa **Intelligent Atlas SL** (en adelante inAtlas), firmado a su vez por el autor de este mismo informe. En los apartados referidos al mercado de ETV se hará referencia a dicho estudio, el cual se adjunta como Anexo.

El estudio anexo se denomina '*El impacto de la comercialización de estancias turísticas en viviendas (ETV) sobre las Islas Baleares*' (en adelante, estudio Baleares). **El mismo fue encargado por Fevitur, Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos.** El objeto principal del mismo era identificar el grado de responsabilidad que la oferta de ETV de las Islas Baleares tiene sobre el **aumento del precio de alquiler de las viviendas de uso residencial.**

El estudio ya adelantaba que en la actual subida de precios de las viviendas en alquiler, **no existe correlación directa** con el aumento de la oferta de ETV. Analiza 30 indicadores distintos, con series anuales, a través de regresiones múltiples e **identifica los factores principales correlacionados con el aumento de precio del alquiler: el PIB, la población y el empleo.** El estudio fue presentado hace un mes, por lo que las estimaciones continúan hoy vigentes.

Este estudio se presentó públicamente el 12 de abril de 2018, en el Ayuntamiento de Palma, teniendo la consecuente repercusión en la prensa general y especializada de la ciudad²⁸.

²⁸ En los documentos anexos se relaciona una selección de artículos de prensa que recogen el acto.
<http://www.nexotur.com/noticia/97123/NEXOHOTEL/Un-estudio-desliga-el-aumento-del-alquiler-local-del-vacacional-en-Baleares.html>
<http://www.aptur-baleares.org/es/2018/04/12/un-estudio-desvincula-las-estancias-turisticas-vacacionales-del-aumento-en-el-precio-del-alquiler-en-baleares/>
<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/04/16/765180-solo-el-1-42-de-las-viviendas-de-palma-de-mallorca-son-turisticas>
https://www.fevitur.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1693:presentacion-del-estudio-el-impacto-de-la-comercializacion-de-estancias-turisticas-en-viviendas-eth-sobre-las-islas-baleares&catid=18:eventos-fevitur&lang=en&Itemid=293