TURISMO RESIDENCIAL

EN ANDALUCÍA

EDITA:
JUNTADEANDALUCÍA
CONSEJERÍADETURISMO Y DEPORTES

ISBN: 84-89225-27-3

DEPÓSITOLEGAL: SE-1325-2001

Diciembre 1999.

EQUIPO INVESTIGADOR DE LA UNIVERSIDAD DE MÁLAGA:

PEDRO RAYA MELLADO (Director del Proyecto)
JOSÉ J. BENÍTEZ ROCHEL
JOSÉ E. VILLENA PEÑA
FRANCISCO GONZÁLEZ FAJARDO
PABLO PODADERA RIVERA
DANIEL MUÑIZ AGUILAR

1. INTRODUCCIÓN: OBJETIVOS Y CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN: OBJETIVOS Y CONTENIDO

A pesar de los avances en el campo de la información turística de Andalucía, sobre todo a partir de la Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía, existen parcelas de la actividad turística especialmente desconocidas como ocurre con el turismo residencial.

En cuanto a estudios sobre el turismo residencial en Andalucía, los antecedentes son bien escasos y en algunos casos centrado en áreas geográficas locales. Aún así, los estudios que emplean métodos directos de estimación del peso del turismo residencial señalan la importancia de esta tipología turística. En ciertos entornos turísticos, la oferta de alojamientos de esta naturaleza se convierte claramente en dominante frente a la oferta reglada de alojamientos (hoteles y apartamentos turísticos).

El presente estudio sobre el turismo residencial en Andalucía trata de cubrir la laguna estadística existente en esta esfera de la actividad turística. Acotando el concepto de turismo residencial y extendiendo el análisis al conjunto de Andalucía. Conocer los procesos de generación de los espacios turísticos que satisfacen las demandas del turismo residencial constituye una buena base para ampliar el campo de actuación de la política turística. Sobre todo en los momentos actuales en los que la competitividad, vía calidad, cobra especial protagonismo y las perspectivas a medio plazo sobre el desarrollo de la actividad turística son muy alentadoras.

Un estudio de esta naturaleza se justifica no sólo por cuestiones de información estadística (aunque por sí mismo podría ser suficiente) sino también por las implicaciones para la política turística con el objetivo de mejorar la calidad de los productos turísticos andaluces aprovechando la coyuntura favorable.

No se debe perder de vista la importancia del turismo residencial, como generador de renta y de riqueza y como producto turístico en sí mismo que contribuye a diversificar la oferta. Si se observa la “Encuesta de coyuntura turística de Andalucía” (IEA) del último año completo disponible, 1999, se pone de manifiesto la importancia del colectivo de turistas que

utilizan alojamientos no reglados, de tipo chalet, apartamento o piso, o mediante el sistema de multipropiedad. Para el citado año, sobre un total de 19.271.128 turistas, el tipo de alojamiento en apartamento, piso o chalet en alquiler suponía el 13,7%, en propiedad, el 12,2%, el alojamiento en casas de amigos o familiares, el 12,1%, y el sistema de alojamiento en multipropiedad, el 1,6%. Dentro de este colectivo, un segmento importante lo constituye el denominado turismo residencial.

El turismo residencial participa de las tasas de crecimiento de la actividad turística y también sus perspectivas de futuro parecen incuestionables. Andalucía debe obtener los máximos beneficios, económicos y sociales, de tal crecimiento. Esto exige esfuerzos por parte de los sectores público y privado, y aunque buena parte de los esfuerzos se han realizado o están en proyecto, sobre todo, los relacionados con la calidad, la competitividad y la promoción a niveles generales, en el ámbito del turismo residencial aún queda mucho camino por recorrer. Sin duda, el fomento de la actividad turística, del turismo vacacional, ha tenido un efecto positivo intenso sobre el crecimiento del turismo residencial.

Andalucía debe aspirar a mantener una posición dominante en el segmento del turismo residencial en las próximas décadas. En esta línea, este proyecto de investigación debe suministrar un mejor conocimiento sobre la realidad del turismo residencial frente a la situación actual caracterizada por una información puntual, fragmentada y de carácter irregular. Sólo desde un mejor conocimiento pueden articularse las medidas para su mayor proyección.

Los avances en el conocimiento no deben ser estrictamente estadísticos, también debería extenderse al propio “concepto de turismo residencial”. Bajo este término se recogen realidades cuyos límites son confusos. Esta situación se explica, en buena medida, por la propia complejidad de las actividades que se encuadran en torno al concepto turismo residencial, por el escaso peso del turismo residencial en el diseño de la política turística y por la poca atención que se le presta desde el ámbito académico e investigador. Esta relativa marginación contrasta con el protagonismo que ha ido adquiriendo el turismo residencial, tanto por sus impactos económicos como por sus efectos sobre la ordenación del territorio o el medio ambiente, por citar sólo algunas cuestiones.

Delimitar el concepto de turismo residencial, desde la perspectiva de la oferta, permitirá identificar aquellos segmentos de lo que hoy en día se entiende por turismo residencial como productos turísticos. Ello tendría implicaciones directas sobre la política turística en todas sus manifestaciones: promoción, comercialización, fomento de la calidad y de la mejora de la competitividad.

Entre los factores que, según la OMT, determinarán el crecimiento del turismo a largo plazo hay algunos que tendrán especial incidencia en el desarrollo del turismo residencial. Se pueden citar, sin ánimo de exhaustividad los siguientes: entre los factores demográficos la tendencia al envejecimiento de la población, sobre todo, en los países industrializados y el anticipo de la edad de jubilación; entre los factores económicos, las buenas perspectivas en términos de crecimiento de la renta personal disponible y la puesta en funcionamiento del euro como moneda única; entre los cambios políticos y de legislación, la liberalización del transporte aéreo y los cambios en las regulaciones medioambientales; y entre los factores sociales, el incremento del interés por otras culturas y el respeto por el medio ambiente.

En síntesis, los principales objetivos son los siguientes:

- Calcular la oferta de alojamientos y las características socioeconómicas de esta tipología de turistas.
- Delimitar, previo estudio de la distribución geográfica de la oferta, los principales entornos turísticos y el grado de concentración espacial del turismo residencial.
- Detectar, desde el punto de vista sectorial, los problemas estructurales y su situación competitiva, así como los canales de promoción y de comercialización.
- En función del diagnóstico, integrar las actuaciones que se consideran aconsejables en el marco de la política turística actual.

El estudio se estructura en torno a once capítulos en los cuales se pretende dar respuesta a los objetivos señalados anteriormente. El capítulo 2, “Planteamiento Metodológico”, sirve de guía al conjunto del estudio, sobre todo en aquellas cuestiones en las

que los requerimientos de información ha obligado a un trabajo de campo (encuestaciones) o a estimaciones de ciertas variables. No obstante, el capítulo comienza con una aproximación al concepto de turismo residencial.

Se describe todo el proceso de encuestación en lo referente a los dos tipos de encuestas realizadas. Por una parte, la "Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999" cuya explotación da contenido al capítulo 3 (Análisis de la oferta); y de otra parte, la encuesta al turismo residencial, con dos variantes la "Encuesta al turismo residencial, 1999" y la "Encuesta al turismo residencial-Multipropiedad, 1999". La explotación de la primera se refleja en el capítulo 4 (Estudio de la demanda), y la de la segunda en el capítulo 5 (La Multipropiedad).

También se incluyen en el Capítulo 2, los criterios metodológicos empleados tanto para la estimación de la oferta de alojamientos turísticos residenciales, como para el estudio de los impactos económicos derivados del turismo residencial.

El resto de capítulos, se relacionan directamente con los objetivos descritos:

- El peso del turismo residencial de Andalucía en el conjunto del sector turístico se trata en el Capítulo 6 (Confrontación oferta-demanda: oferta de viviendas turísticas y tipologías de turismo residencial). Y su papel en el sistema económico andaluz en el Capítulo 9 (Impactos económicos del turismo residencial).
- El cálculo de la oferta de alojamientos se realiza en los capítulos 3 (Análisis de la oferta) y 6 (Confrontación oferta-demanda). Y el estudio de las características socioeconómicas del turista residencial en los capítulos 4 (Estudio de la demanda) y 5 (La Multipropiedad).
- Lo relativo a la distribución geográfica de la oferta de alojamientos en el capítulo 6

- Los problemas estructurales, la situación de competitividad y los canales de promoción y de comercialización se incluyen parte en el Capítulo 3 (Análisis de la oferta) y parte en el Capítulo 6 (Confrontación oferta-demanda). Además se agregan, por la importancia para el sector, los temas de la fiscalidad en el Capítulo 8 (Fiscalidad y viviendas turísticas) y del medioambiente en el Capítulo 7 (Turismo residencial y condiciones medioambientales de la franja litoral).
- El diagnóstico sobre el turismo residencial aunque se materializa a lo largo de todo el estudio, se sintetiza en el Capítulo 10 (Conclusiones), y las actuaciones en el marco de la política turística actual en el Capítulo 11 (Recomendaciones).

Por capítulos, excepto el Capítulo 2, ya comentado, los contenidos principales son los siguientes:

- Capítulo 3. Análisis de la oferta.

  Las variables consideradas son: características de las urbanizaciones; oferta de viviendas y tipologías de usos; oferta turística en las urbanizaciones; estado de los servicios colectivos de las urbanizaciones; ritmo de crecimiento del turismo residencial; calidad de las urbanizaciones; entre otras.

- Capítulo 4. Estudio de la demanda.

  Las principales cuestiones tratadas son: perfil del turista; características del alojamiento; estacionalidad y grado de ocupación; tiempo de residencia en Andalucía; motivos para elegir Andalucía como destino turístico residencial; opiniones sobre el destino y grado de satisfacción; sistema de transporte utilizado por el turista y niveles de ingresos y de gastos.

- Capítulo 5. La multipropiedad.

  Su configuración es similar a la del Capítulo 4 pero con referencia a esta tipología turística.

- Capítulo 6. Confrontación oferta-demanda: oferta de viviendas turísticas y tipologías de turismo residencial.

  El contenido básico gira sobre la estimación de la oferta de viviendas turísticas para todo el litoral andaluz y por municipios; la descripción de las tipologías turísticas y una mención especial a la estacionalidad.

- Capítulo 7. Turismo residencial y condiciones medioambientales de la franja litoral.

  En este capítulo se abordan las siguientes cuestiones: consecuencias medioambientales del turismo, necesidad de un turismo ambientalmente sostenible, turismo sostenible y medio ambiente en Andalucía, y correlación entre el desarrollo de la actividad turística y la degradación medioambiental del litoral andaluz.

- Capítulo 8. Fiscalidad y viviendas turísticas.

  Las cuestiones tratadas en el capítulo son las siguientes: incentivos fiscales a la vivienda residencial; problemática fiscal de la vivienda residencial en la Unión Europea; rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF; rendimientos por alquileres de vivienda; impuesto sobre el patrimonio; tratamiento fiscal de las plusvalías inmobiliarias; el caso de los no residentes; imposición indirecta y tributos y recargos no estatales.

- Capítulo 9. Impactos económicos del turismo residencial.

El objetivo de este capítulo será estimar los impactos económicos del turismo residencial sobre la renta, la producción y el empleo andaluz. Para ello se utilizarán las estimaciones sobre el gasto total atribuido al turismo residencial (incluido los imputables a la construcción de la vivienda) y la información proveniente de las tablas Input-Output de Andalucía.