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

2. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

2.1 Una aproximación al concepto de turismo residencial

2.2 Estimación de la oferta de alojamientos turísticos residenciales

2.3 Encuesta a promotores y urbanizadores

2.4 Encuesta al turismo residencial

2.5 Estudio del impacto económico del turismo residencial

2. PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

En función de los objetivos propuestos en el presente estudio, se detalla el proceso metodológico adoptado.

Con independencia de ciertas cuestiones metodológicas que se incluirán en los correspondientes capítulos, en estas líneas se centrará la atención en aquellos aspectos en los cuales ha sido necesario obtener por medios propios la información estadística y en los casos en que se han desarrollado procedimientos particulares para estimar ciertas variables relevantes en el ámbito del turismo residencial andaluz.

La obtención de información por medios propios se concreta en las distintas encuestas que se han elaborado para captar ciertas características de la oferta y de la demanda del turismo residencial. En particular, la "Encuesta al turismo residencial, 1999" y la "Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999". Las estimaciones se refieren, básicamente, a la oferta de viviendas turísticas y las tipologías de turismo residencial en Andalucía. Y a los impactos económicos del turismo residencial.

Como cuestión previa en este capítulo, el punto de partida debe ser el concepto de turismo residencial que se emplea a lo largo de la investigación.

El segmento del turismo residencial constituye una de las parcelas, dentro de la actividad turística, más desconocida, sobre la cuál sólo existe una información puntual, fragmentada y de carácter irregular. Los únicos antecedentes con un cierto grado de generalidad, y que se refieren a un área turística específica, son el Libro Blanco de la Costa del Sol (1989) y el trabajo de la Sociedad de Planificación y Desarrollo –SOPDE- de la Diputación de Málaga (1997). Y con ámbito territorial andaluz, el artículo publicado por RAYA, P. (1994).

Esto obliga al diseño de un mecanismo propio para la obtención de la información que se requiere, y permite la aplicación de un método de estimación directa del peso del turismo

residencial en Andalucía. El sistema de generación de la información se sustenta en un doble punto de vista que da lugar a un doble análisis, por el lado de la oferta y de la demanda.

En el *análisis de la oferta*, en función de la información estadística se estima la oferta de alojamientos turísticos residenciales, con objeto de cuantificar tal oferta y conocer su distribución geográfica. Y, por otro lado, se ha diseñado una encuesta específica dirigida a los empresarios del sector, denominada "Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999". La cuál permite obtener una visión de carácter sectorial y empresarial, sobre todo en lo relativo a las opiniones de los empresarios.

En el *análisis de la demanda*, la información se obtiene mediante una encuesta al propio turista, denominada "Encuesta al turismo residencial, 1999". Su diseño está en función de los objetivos planteados, cuantificar el colectivo de turistas que se encuadran en esta tipología y conocer sus características socioeconómicas.

La información obtenida mediante las encuestas citadas servirá de base para confrontar la demanda con la oferta, y comparar en los diferentes destinos turísticos la estructura global de alojamientos por contraste con la oferta reglada de alojamientos turísticos.

En síntesis, la metodología del estudio se sustenta en los siguientes pilares: una estimación de la oferta de alojamientos turísticos residenciales, la "Encuesta a promotores y urbanizadores", la "Encuesta al turismo residencial" (con una explotación diferenciada para el caso de la multipropiedad) y la estimación de los efectos económicos del turismo residencial. A continuación se detallan los criterios y contenidos de cada uno de ellos una vez que se delimite el propio concepto de turismo residencial.

2.1. UNA APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE TURISMO RESIDENCIAL

El término “turismo residencial”, aún cuando es de uso común y de forma intuitiva alude a una tipología de turista determinada, no ha sido suficientemente acotado desde una perspectiva conceptual y, en consecuencia, los límites de la realidad que pretende reflejar resultan confusos. Las razones de esta indeterminación se encuentran, en buena medida, en la propia complejidad de las actividades que se encuadran en torno a tal término, en la marginación que ha sufrido el segmento de turismo residencial en el diseño de la política turística y en la poca atención que se le presta desde el ámbito académico e investigador.

Las razones anteriores contrastan con el protagonismo que ha ido adquiriendo el turismo residencial, tanto por su impacto económico como por sus efectos sobre la ordenación de territorio o el medio ambiente por citar sólo algunas cuestiones.

Por ello, uno de los primeros objetivos consistirá en lograr una aproximación al concepto de turismo residencial. Esta aproximación se realizará desde un punto de vista teórico y con carácter exhaustivo en cuanto a su identificación con la realidad que representa. Una vez se defina el turismo residencial, se establecerá el enfoque específico que a efectos prácticos se utilizará en el presente estudio.

El camino lógico es construir el concepto de turismo residencial a partir de la propia definición del turismo. De las múltiples definiciones de turismo, se ha seleccionado la propuesta por la Comisión de Estadística de las Naciones Unidas y la Organización Mundial del Turismo (OMT) en el documento “Recomendaciones sobre estadísticas del turismo” (1994), al menos por dos motivos específicos: por su carácter homogeneizador a nivel internacional y por su orientación práctica al estar dirigida a servir de base para la configuración de los correspondientes sistemas de estadísticas de turismo de cada país. Según la citada definición: “El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos”.

Desde el lado de la demanda, y bajo la perspectiva regional (Andalucía), las formas de turismo que se señalan son:

- Turismo interno: es el caso de los residentes andaluces que viajan únicamente dentro de Andalucía.

- Turismo receptor: incluiría dos segmentos diferenciales, los residentes del resto de España que viajan a Andalucía; y los no residentes en España que viajan a Andalucía.

A efectos del presente trabajo se puede prescindir del denominado turismo emisor (es el caso de los residentes andaluces que viajan a otras regiones de España o a otros países).

La combinación del turismo interno y del turismo receptor configuran el denominado "turismo interior", concepto de gran significación sobre todo para calcular los efectos económicos del turismo sobre la economía regional.

Los viajeros se clasifican en visitantes (visitantes internacionales y visitantes internos) cuando la persona que viaja lo hace por un periodo de tiempo no superior a 12 meses, a un lugar distinto de aquél en el que tiene su residencia habitual (otro país o a un lugar dentro del país pero distinto al de su entorno habitual), y cuyo motivo principal de la visita no es el de ejercer una actividad que se remunere en el lugar visitado. Tales visitantes se catalogan como "turistas" cuando pernoctan en el lugar visitado, el visitante permanece una noche por lo menos en el lugar visitado en un medio de alojamiento colectivo o privado (El documento de referencia establece en cuanto a la duración de la estancia o del viaje la siguiente escala: 1 a 3 noches; 4 a 7; 8 a 28; 29 a 91; y 92 a 365 noches).

Las pernoctaciones de los turistas pueden realizarse en alojamientos o establecimientos colectivos (hoteles y similares, campamentos, establecimientos de cura, etc.) o en alojamientos turísticos privados (viviendas en propiedad; habitaciones alquiladas en casas particulares; habitaciones alquiladas en viviendas familiares o en agencias profesionales; hospedaje gratuito en casas de familiares o amigos; y otros alojamientos particulares).

Recogidas las principales líneas sobre la definición general de turista, conviene reflexionar sobre la identificación del turismo residencial con tal concepto. Para ello se centra la atención en las siguientes cuestiones:

1) El turista residencial reúne todas las características otorgadas al término “visitante”:

- Es una persona que se desplaza a un lugar distinto al de su entorno habitual.

Se menciona el término “entorno habitual” para evitar que se consideren como visitantes a las personas que hacen desplazamientos cotidianos o semanales entre su domicilio y el centro de trabajo o de estudio, u otros lugares frecuentados asiduamente. Y se especifica la definición de entorno habitual utilizando los criterios de: distancia mínima recorrida para considerar a una persona como visitante; duración mínima de ausencia del lugar de residencia habitual; y cambio de localidad o de unidad territorial administrativa mínima.

En principio, un colectivo amplio de los denominados turistas residenciales cumplen esta condición sin lugar a duda, como son los no residentes en España, los residentes en el resto de España y los residentes en Andalucía que se desplazan a un destino turístico ubicado en otra provincia distinta a la que residen. En estos casos se respetan los criterios de distancia mínima y cambio de unidad territorial administrativa.

Pero surgen problemas con los visitantes que residen en una provincia andaluza y se desplazan dentro de la misma provincia, en particular con las personas que residen en ciudades como Huelva, Cádiz, Jerez, Algeciras, Málaga, Granada y Almería, y eligen como destinos turísticos localidades costeras muy próximas a sus respectivas áreas urbanas. En estos casos resulta difícil aplicar el criterio de distancia mínima recorrida o el de duración mínima de ausencia del lugar de residencia habitual. Pero podría aplicarse el criterio de unidad territorial administrativa mínima, en este caso cuando el desplazamiento implique un cambio de municipio. Son situaciones complejas, por ser de carácter cotidiano y a una distancia muy reducida, pero no se pueden ignorar dado el volumen de desplazamientos que suponen y las ventajas económicas para los municipios costeros de destino.

En consecuencia, se puede catalogar la situación anterior como de turismo residencial, sobre todo teniendo en cuenta que tales personas se desplazan a realizar actividades de ocio y utilizan como alojamiento su propia vivienda (vivienda secundaria) o la alquilan regularmente. A tales colectivos resultaría más correcto denominarlos como turismo de segunda residencia, y catalogarlo como un segmento del turismo residencial.

- El turismo residencial se desplaza por una duración inferior a 12 meses. Cuando se sobrepasa el límite de los 12 meses consecutivos, el visitante adquiere la condición de residente en dicho lugar a efectos estadísticos.

Aún cuando el criterio es determinante y, en general, no supone su aplicación un problema especial para la definición de turismo residencial, la realidad recoge situaciones de personas no residentes en España (desde el punto de vista legal) con tan largos periodos de estancia en ciertos lugares del litoral andaluz que a todos los efectos son residentes de hecho de tal municipio. Tales colectivos, por la dificultad para identificarlos, serán considerados como turistas residenciales (excepto, evidentemente, los que procedan a registrarse como residentes legales en el destino turístico).

Aún en el caso anterior, del turista legalmente no residente en España y que permanece largos periodos de estancia en el litoral andaluz, cabe en un sentido amplio incluirlo como turista siempre y cuando su renta proceda de su país de origen. Lo anterior tiene pleno sentido desde el punto de vista estrictamente económico, el impacto económico sobre el municipio y sobre la región de estos colectivos es idéntico al del turista residencial en sentido estricto. Además el objetivo básico de tales personas es el ocio y la búsqueda de una cierta calidad de vida en el destino turístico.

A efectos estadísticos la residencia, en un país o en un lugar, se vincula al cumplimiento de una de las siguientes condiciones: a) haber permanecido durante la mayor parte del año anterior (12 meses) en ese país o en ese lugar; 2) haber permanecido en ese país o lugar por un periodo más breve y se prevé regresar dentro de los doce meses para vivir en ese lugar.

- El motivo principal de la visita, para el turista residencial, es distinto al de ejercer una actividad remunerada en el destino turístico.

También respecto a esta condición se dan ciertas peculiaridades en determinados colectivos de turistas residenciales, en la medida en que parte de sus rentas proceden de actividades realizadas en el destino turístico. Ello complica en extremo el análisis sobre todo a efectos estadísticos. En rigor exigiría, siempre y cuando se dispusiera de la información necesaria, distinguir los casos en que las rentas del turista procedente de su país de origen supongan más del 50% de su renta total y tales personas se contabilizarían como turistas residenciales, excluyendo a los que practican una actividad profesional o comercial en el destino que le reporta la mayor parte de sus ingresos.

2) También, sin lugar a duda, los denominados turistas residenciales son considerados como "turistas" en cuanto que son visitantes que permanecen al menos una noche (en este caso la duración del viaje suele ser relativamente mayor respecto a otras tipologías de turistas) generalmente en un medio de alojamiento privado en el lugar de destino turístico. Predominan la utilización de viviendas, bien en régimen de propiedad o de alquiler.

Aunque ciertos colectivos, minoritarios, de turistas residenciales utilizan establecimientos de alojamiento colectivos (principalmente, hoteles, apartamentos turísticos reglados y otros establecimientos parahoteleros), lo más frecuente es el uso de los denominados alojamientos turísticos privados (viviendas en propiedad, en alquiler o multipropiedad; viviendas cedidas gratuitamente por familiares o amigos).

En definitiva las notas que caracterizan al turista residencial, desde la perspectiva tratada en este apartado, son las de estancias relativamente largas y el uso dominante de la vivienda particular como forma de alojamiento.

3) Por regla general, en los turistas residenciales el motivo de la visita suele ser el ocio, recreo y vacaciones aunque se presentan también otros motivos similares a los recogidos en la definición de turista (visitas a parientes y amigos; negocios y motivos profesionales; tratamientos de salud; etc.).

El turista residencial, tal como pone de manifiesto sus largos periodos de estancia, busca además del ocio una cierta calidad de vida que identifica en el lugar elegido.

En síntesis, desde el punto de vista de la demanda resulta evidente que el turista residencial reúne todos los requisitos contenidos en la definición de turismo. En particular los siguientes:

- Es una persona que se desplaza a un lugar distinto al de su entorno habitual.
- El turismo residencial presenta una estancia en el destino turístico, en general, inferior a 12 meses consecutivos.
- El motivo principal de la visita es distinto al de ejercer una actividad remunerada en el destino turístico.
- Son visitantes que permanecen al menos una noche (en este caso, la duración del viaje supera a la del turista vacacional), generalmente en un medio de alojamiento privado en el lugar del destino turístico.
- Predomina como motivo de la visita el ocio, recreo y vacaciones, y la búsqueda de una cierta calidad de vida.

Respecto al turismo vacacional, las principales notas diferenciadoras del turismo residencial son sus más largas estancias, el uso como alojamiento de una vivienda propia o alquilada y que el motivo de su desplazamiento es el ocio ligado al disfrute de una cierta calidad de vida. En esta tipología turística también conviene destacar, por la amplia casuística existente, que el origen de la renta del turista es, mayoritariamente, el de su país de origen o el del lugar de su primera residencia.

Los comentarios anteriores despejan cualquier duda sobre el carácter “turístico” del turismo residencial, al menos desde el punto de vista de la demanda. Dentro del ámbito general del turismo residencial, se pueden distinguir varios segmentos: turismo residencial, en sentido estricto; turismo de segunda residencia y el turismo de multipropiedad.

A efectos prácticos, se establecen una serie de criterios para diferenciar al turismo de segunda residencia, el turismo residencial y al turismo de multipropiedad. El régimen específico de tenencia de la vivienda en multipropiedad, sirve para individualizar a esta tipología turística.

La división entre turismo de segunda residencia y turismo residencial en sentido estricto es algo más compleja, y obliga a incorporar criterios algo más arbitrarios. En ciertos capítulos se utiliza la estancia media anual (número de días al año que en promedio reside el turista en Andalucía): cuando la estancia se sitúa entre un mes (concretamente desde veinticinco días por reflejar la situación frecuente de las familias cuyo mes de vacaciones se desarrolla en su vivienda residencial pero que por cuestión operativa, viaje y similar, reduce en algunos días este periodo de vacaciones) y seis meses, se considera como turista de segunda residencia, y cuando la estancia media supera los 6 meses por año, como turista residencial.

Aplicar este criterio tiene, lógicamente, sus ventajas y sus inconvenientes. La mayor limitación proviene de la imposibilidad, por falta de información estadística adecuada, de discriminar por origen del turista dentro del colectivo de lo que se ha denominado como segunda residencia entre éstos y los que según tal variable serían susceptibles de catalogar como de turistas residenciales. La ventaja que presenta, derivado de la lógica del empleo de los seis meses en función de los periodos habituales de uso de la vivienda turística por el turista de segunda residencia, es la de poder al menos identificar al grueso del turismo residencial en sentido estricto y resaltar sus rasgos diferenciadores respecto al resto de tipologías turísticas.

Establecer el concepto de turismo residencial desde el punto de vista de la oferta, resulta mucho más complejo por la yuxtaposición sobre un determinado territorio de múltiples actividades económicas, turísticas y no turísticas. En principio, en un sentido muy genérico se puede interpretar como aquel espacio turístico, dotado de una cierta estructura interna, capaz de satisfacer las necesidades y expectativas del turista residencial. En tal unidad turística confluyen las actividades económicas de diversos sectores productivos, tanto en el momento de su construcción y configuración como en su posterior explotación, puesto que se compone de viviendas, infraestructuras, equipamientos y servicios. La finalidad de

este espacio turístico, satisfacer las necesidades del turista residencial, conlleva una serie de determinantes o requisitos que afectan a la naturaleza del mismo espacio:

- Su construcción, diseño y funcionamiento debe orientarse a proporcionar al turista una alta calidad de vida. Donde las cuestiones relativas al paisaje y al medio ambiente cobran especial protagonismo.
- Este espacio debe permitir el desarrollo de las actividades de ocio del turista, para lo cual debe estar dotado de las correspondientes instalaciones y servicios turísticos.
- Su estructura y equipamientos deben permitir el desarrollo de las relaciones sociales y de convivencia.

En definitiva, tales espacios turísticos constituyen en sí mismo un producto turístico o parte de un producto turístico del lugar de destino. En tal sentido es notoria su influencia sobre la imagen del destino turístico.

2.2. ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS RESIDENCIALES

La estimación se realiza para el periodo 1991-1998, de esta forma se puede también analizar el comportamiento dinámico de la oferta de alojamientos residenciales y los cambios en el grado de su distribución espacial. La unidad básica de información es el municipio.

Las áreas turísticas sobre las que se calculan la oferta de alojamientos son los municipios litorales de Andalucía. Pero con la siguiente salvedad, se prescinde de los grandes núcleos urbanos del litoral, es decir, de las ciudades Huelva, Cádiz, Algeciras, Málaga, Granada y Almería. En estos entornos urbanos resulta especialmente complejo discernir sobre su función estrictamente urbana y su papel como área receptora del turismo residencial. No obstante, se entiende que los colectivos de turistas residenciales en dichas ciudades son marginales.

El cálculo de la oferta se inicia a partir del año 1991, según la información recogida en el Censo de viviendas de 1991 (INE). Para cada municipio litoral de Andalucía, se suma el total de viviendas secundarias (se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de ellas y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo, destinadas a ser habitadas por una o varias personas; la vivienda familiar es secundaria cuando es utilizada sólo parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica, veraneo, fines de semana, etc) y desocupadas (son aquellas viviendas que sin encontrarse en estado ruinoso, ni ser utilizadas como residencia principal o secundaria, se hallaban deshabitadas en el momento del censo). La suma de ambas variables nos aproxima al total de "viviendas de potencial uso turístico" en el año de referencia, 1991.

A partir del dato anterior, para cada municipio costero se incorpora, para el periodo 1992-1998, las viviendas construidas. La aproximación al número de viviendas construidas cada año en dichos municipios se obtiene de las estadísticas de obra en edificación, según los visados.

La normativa vigente indica que en toda obra de arquitectura es preceptiva la intervención de, al menos, un aparejador. En consecuencia, los Colegios Oficiales de

Aparejadores y Arquitectos Técnicos tienen la información sobre los “visados de encargo” de dirección de obra (como alternativa más idónea se puede trabajar con las estadísticas sobre “certificaciones de fin de obra”, también disponible en el citado Colegio). Este procedimiento es correcto si se tiene en cuenta que prácticamente en todas las obras de edificación residencial y en buena parte de las no residenciales destinadas a usos comerciales interviene un aparejador o arquitecto técnico, a diferencia de lo que ocurre con las obras no residenciales destinadas a otros usos (donde cabe la presencia de otros técnicos). Los inconvenientes mayores, desde el punto de vista de los objetivos del estudio, son los siguientes: algunas de las obras que se visan no se realizan finalmente y entre la fecha de recogida del visado y la iniciación de la obra existe un periodo de tiempo difícil de cuantificar (Ministerio de Fomento, 1998).

Otro camino alternativo para calcular las viviendas construidas, por municipios costeros, a lo largo del período 1992-1998 es utilizando la licencia municipal de obra. La normativa actual establece que cualquier obra mayor debe contar para su realización con la correspondiente “licencia municipal de obra”. Se considera obra mayor toda obra de edificación y de demolición y las obras de rehabilitación de edificios a partir de un cierto nivel; en todo caso, en la información de base se especifica si es obra de nueva planta y si son edificios residenciales (Aquellos edificios destinados al menos en un 50% de su superficie útil a ser habitados por personas, bien de forma permanente, bien con carácter eventual). Esta variable también presenta limitaciones puesto que entre la concesión de la licencia y la fecha de inicio de la obra existe un periodo que suele durar aproximadamente dos meses, pero se desconoce la fecha final de la edificación.

Elaborada la serie sobre viviendas construidas en el periodo 1992-1998, por acumulación obtenemos una cifra global sobre la construcción de viviendas por municipios. Si a esta cifra se le aplica un índice de hacinamiento (calculado en función del crecimiento en la construcción de viviendas y del crecimiento de la población en cada municipio) se obtiene el volumen de viviendas principales, y por complementariedad se calculan el volumen de viviendas de potencial uso turístico (equivalente, en principio, a la suma del número de viviendas secundarias y desocupadas).

A la cifra inicial de viviendas de potencial uso turístico, según el Censo de 1991, se le agrega la calculada según el procedimiento anterior para el periodo 1992-1998, y se obtiene el total de viviendas de potencial uso turístico por municipio y con referencia a 1998. Cifra que puede considerarse como una estimación de la oferta de alojamientos turísticos residenciales. Los porcentajes sobre tipologías turísticas (según los usos de la vivienda) derivados de la encuesta a promotores y urbanizadores permiten, aplicados sobre el total de viviendas de potencial uso turístico, estimar el total de viviendas turísticas, es decir, las efectivamente utilizadas por el turismo residencial. Y mediante el número medio de personas que habitan la vivienda residencial, según la encuesta al turismo residencial, el dato anterior se puede expresar en término de número de plazas.

2.3. ENCUESTA A PROMOTORES Y URBANIZADORES

Los objetivos de la encuestación se establecieron a partir de los listados de promotores y urbanizadores que suministraron diferentes asociaciones empresariales.

En principio, se trabajó con el objetivo máximo de alcanzar 100 encuestas. Una serie de acontecimientos, tales como las limitaciones en el número de empresarios que aparecían en los listados (e incluso en las listas suministradas sobre no asociados), las dificultades para responder al cuestionario por parte del sector cuyo grado de colaboración ha sido muy desigual (en contraste con la predisposición y cooperación de las citadas organizaciones empresariales), y la complejidad derivada de la necesidad de discriminar con el fin de seleccionar a aquellos promotores y urbanizadores que operen en los municipios costeros, han motivado que el número final de encuestas obtenidas sea de 65. Se considera un número aceptable, capaz de ser representativo del sector y de recoger sus opiniones.

En principio, el objetivo de realizar 100 encuestas entre promotores-urbanizadores se planteó con la siguiente distribución por provincias:

- Huelva: 10 encuestas.
- Cádiz: 10 encuestas.
- Málaga: 50 encuestas.
- Granada: 20 encuestas.
- Almería: 10 encuestas.

En este proceso de encuestación se han realizado grandes esfuerzos y conviene realizar, al menos, dos comentarios. Uno, relativo al plan de trabajo inicial, en él se envió con carácter exhaustivo la encuesta a todos los promotores y urbanizadores que aparecían en los diferentes listados disponibles (suministrados por el mismo sector) y que operaban en las provincias con municipios litorales, a los cuales se les avisó por teléfono o fax en varias ocasiones. Y dos, que la colaboración de los empresarios que han respondido ha sido ejemplar, y desde estas líneas el equipo de trabajo les agradece sinceramente su cooperación y, en algunos casos, su entusiasmo.

En cuanto al diseño de la encuesta, su contenido se estructura en los siguientes apartados:

1. Datos identificativos.

Nombre de la urbanización/promoción y municipio.

2. Datos sobre superficie y grado de consolidación.

Donde se incluyen los relativos a superficie total de la promoción; superficie consolidada y porcentaje de suelo no urbanizable.

3. Oferta de viviendas.

Con las siguientes variables: número aproximado de viviendas; tipologías de edificación (chalet individual, chalet adosado, bloques de 4 ó menos plantas y bloques de más de 4 plantas); régimen de tenencia de la vivienda y número aproximado de viviendas previstas en la urbanización.

4. Oferta de alojamientos reglados.

Con objeto de conocer los hoteles y apartamentos turísticos reglados existentes en la urbanización.

5. Ritmo de crecimiento.

6. Servicios colectivos turísticos.

Incluye los servicios de: viario, alumbrado, acerado, superficie de zona verde, mantenimiento de jardines, estado del saneamiento y alcantarillado, buzones de correo, estafeta, cabinas, locutorios, recogidas de basuras, limpieza de calles, seguridad y mantenimiento de zonas comunes.

En este apartado se recoge las opiniones sobre el estado de los servicios señalados, el nivel de la oferta turística complementaria en la urbanización y el nivel de infraestructuras turísticas singulares existentes.

7. Características de la demanda.

Las variables incorporadas son el uso de la vivienda (residencial urbano, residencial turístico, segunda residencia, time-sharing y alquileres atípicos) que conduce a los diferentes tipologías de demanda, los niveles de renta, el grado medio de ocupación de la vivienda y la nacionalidad.

8. Origen del capital.

Catalogado por nacionalidades.

9. Nivel de precios.

En particular, el precio medio del suelo, el precio medio de la vivienda y el precio medio del alquiler.

10. Canales de venta.

Con objeto de reflejar la importancia del promotor, las inmobiliarias, los agentes de ventas, la venta entre particulares y los intermediarios atípicos.

11. Nivel de calidad de la urbanización.

12. Opiniones sobre la situación del sector.

Estructuradas en los siguientes apartados: opiniones sobre los aspectos más positivos de la oferta de turismo residencial en Andalucía, opiniones sobre los aspectos más negativos de tal oferta, identificación de los principales competidores y sus principales ventajas, instrumentos de promoción utilizados, opiniones sobre las principales medidas que debería

adoptar el sector público para incrementar la competitividad y opiniones sobre las medidas que en el mismo sentido debería tomar el sector empresarial.

Como se comentó, al final del proceso de encuestación se obtuvieron 65 encuestas a promotores y urbanizadores. Se entiende que son suficientes para reflejar las opiniones del citado sector. Sobre todo si, desde la perspectiva de la representatividad de la muestra, se recuerda que se pretende captar la actividad del colectivo de promotores y urbanizadores que operan en el ámbito del litoral andaluz.

La distribución provincial de la muestra aparece en el Cuadro 2.1. Sólo en la costa de Granada no se pudo obtener ninguna encuesta a pesar de los múltiples intentos. El detalle por municipios o lugares turísticos se incluye en el Cuadro 2.2.

CUADRO 2.1 DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL DE LA MUESTRA DE LA ENCUESTA A PROMOTORES Y URBANIZADORES

Provincias	Número de encuestas
Almería	17
Cádiz	5
Huelva	4
Málaga	39
Total	65

Fuente: Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999.

CUADRO 2.2 DETALLE POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS DE LA MUESTRA DE LA ENCUESTA A PROMOTORES Y URBANIZADORES

Municipios o lugares turísticos	Número de encuestas
Benahavis	1
Benalmádena	1
Chiclana	1
Estepona	2
Fuengirola	2
Islantilla	1
La Línea de la Concepción	2
Lepe	2
Manilva	1
Marbella	28
Mazagón	1
Mijas	3
Mojácar	5
Roquetas de Mar	5
Rota	1
San Pedro de Alcántara	1
San Roque	1
Vera	6
Vicar	1

Fuente: Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999.

2.4. ENCUESTA AL TURISMO RESIDENCIAL

Sirve de sustento al análisis de la demanda y permite conocer las características de este tipo de turista y su percepción de Andalucía. El diseño de la encuesta va orientado en función de lo anterior.

En un primer momento, el objetivo en cuanto a número de encuestas a realizar se cifró en 1000 encuestas. Este objetivo básico se ha mantenido pero en las primeras fases de la encuestación se modificó parcialmente el planteamiento. La causa se debe a los diferentes segmentos turísticos que caben dentro del término genérico de turismo residencial.

En consecuencia, se decidió separar dentro de la "Encuesta al turismo residencial, 1999" dos grandes bloques y proceder a su explotación por separado. Se distingue entre el turismo residencial en sentido estricto y el turismo de segunda residencia como un grupo, y el turismo de multipropiedad (time-sharing) por otro lado. Al menos existen tres razones de peso para adoptar tal decisión: primera, por la naturaleza tan específica del turismo de multipropiedad que lo diferencia significativamente del resto de modalidades; segunda, porque el tratamiento conjunto daría lugar a resultados incorrectos, por ejemplo los periodos de estancia de la multipropiedad (más cortos) sesgarían a la baja el cálculo de la estancia media del turismo residencial, o la estructura de las nacionalidades dominantes en el time-sharing (con mayor predominio de extranjeros y con un mayor abanico de nacionalidades) distorsionaría en caso de tratamiento conjunto los resultados sobre las nacionalidades en el turismo residencial; tercera, tal separación garantiza en mayor medida el proceso aleatorio en la realización de la encuesta al turismo residencial.

Esto último exige algunas aclaraciones adicionales. Iniciada la encuestación, mediante un sistema aleatorio de selección del turista una vez dirigida la encuestación hacia las zonas turísticas seleccionadas (puntos de encuestación), se detectó conforme avanzaba la encuestación la casi nula presencia de turistas en multipropiedad. Dada la importancia manifiesta de esta modalidad de turista (aunque su peso aún no sea significativo) era necesario tomar una decisión de forma que se tuviese información sobre los mismos sin perjudicar ni distorsionar el análisis del turismo residencial. Por ello se fragmentó la encuesta en los dos bloques citados.

La encuesta al turismo residencial aplicada a la multipropiedad se realizó de una forma totalmente dirigida, seleccionando expresamente los núcleos donde tal modalidad está implantada. Mientras que en la encuesta general al turismo residencial, una vez seleccionado los puntos de encuestación, el sistema de selección de los turistas fue aleatorio.

En coherencia con lo anterior, se mantuvo el objetivo de 1000 encuestas según la orientación primaria que se le dio a la Encuesta al turismo residencial. Y al mismo tiempo, se estableció un objetivo específico para la Encuesta al turismo residencial correspondiente a la multipropiedad.

La separación en dos grupos, a efectos de explotación de la encuesta, no afecta al diseño y contenido de la misma que es único. La estructura de la "Encuesta al turismo residencial" se define a partir de la siguiente relación de variables:

- Nacionalidad
- Tipo de alojamiento utilizado (piso o apartamento, chalet, chalet adosado y otro tipo de alojamiento).
- Periodo de estancia (especificando el número total de días al año y los meses).
- Régimen de tenencia de la vivienda (propiedad, alquiler, time-sharing, cedida y otros) y en casos de propiedad su predisposición al alquiler.
- Número de personas que utilizan la vivienda.
- Edad de los turistas.
- Número de plazas de la vivienda o apartamento.
- Municipio donde se ubica la vivienda.
- Tiempo de visita y de residencia en Andalucía.
- Profesión.
- Canales de compra de la vivienda.
- Factores que influyeron para residir en Andalucía (sol, clima, paisaje, playas, tranquilidad, etc).
- Dominio de la lengua española.
- Tipo de actividades (golf, tenis, pesca, vela, etc.)
- Grado de satisfacción y motivos.

- Valoración sobre la zona de residencia.
- Sistemas de transporte utilizados, tanto en el desplazamiento principal como en el entorno de la zona de residencia.
- Visitas a otros pueblos o ciudades de Andalucía.
- Ingresos mensuales y nivel de gasto.

La selección de la muestra, a partir del objetivo de 1000 encuestas, y la distribución del número de encuestas por áreas turísticas seleccionadas se realiza en función de las variables flujo turístico y peso de la vivienda secundaria. El flujo turístico aparece en la "Encuesta de coyuntura turística de Andalucía" de 1998 (Elaborada por el IEA). La primera aproximación se realiza a nivel provincial pero teniendo en cuenta sólo aquellas provincias con municipios litorales, éstas recibieron la visita de algo más de 15 millones de turistas (83,1% del flujo turístico de Andalucía); recalculando sobre el total anterior, las provincias implicadas tendrían los siguientes porcentajes: Huelva 8%, Cádiz 14%, Málaga 39%, Granada 22% y Almería 17%. Por otro lado, la información sobre la vivienda secundaria procede del Censo de Viviendas de 1991 (INE). El total de viviendas secundarias en las provincias con litoral asciende a 331.729 viviendas (77,4% del total de viviendas secundarias de Andalucía). Este número de viviendas se distribuye de la siguiente forma entre las provincias implicadas: Huelva 14'6%, Cádiz 19%, Málaga 35'7%, Granada 17'9% y Almería 12'8%.

Si se utiliza como criterio de reparto a la variable flujo turístico corregido por el número de viviendas secundarias (mediante la media aritmética de ambos porcentajes), los porcentajes definitivos son los siguientes: Huelva 11%, Cádiz 16%, Málaga 38%, Granada 20% y Almería 15%. Con lo cual, los objetivos en términos de número de encuestas son los siguientes:

Huelva	110
Cádiz	160
Málaga	380

Granada _____ 200

Almería _____ 150

Total _____ 1.000 encuestas

La realización de estas 1000 encuestas, con objeto de captar las singularidades de los turistas de diferentes temporadas, se llevó a cabo en dos periodos diferentes, agosto y octubre de 1999.

Una vez distribuida la muestra a nivel provincial, el paso siguiente fue repetir el proceso a nivel municipal. En este caso, al no existir información sobre flujo turístico en el ámbito local, la variable que mayor influencia tuvo en el reparto fue el número de viviendas secundarias aunque no de forma exclusiva. También se tuvo en cuenta, aparte de otras consideraciones como el nivel de desarrollo turístico de la zona medido por la presencia de la oferta hotelera, cuestiones operativas que se traducen en no elevar de forma desproporcionada los puntos de encuestación. En realidad, se busca un equilibrio entre un número prudente y razonable de puntos de encuestación y la necesidad de captar las distintas realidades del turismo residencial en el litoral andaluz.

A pesar de lo anterior, ha dominado un criterio conservador (frente a cuestiones operativas) donde se le ha dado mayor relevancia a esa búsqueda de posibles realidades turísticas diferentes como lo demuestra el alto número de puntos de encuestación. Su gran ventaja es el alto grado de representación que se obtiene. La aplicación de los criterios anteriores da lugar a los siguientes puntos de encuestación con sus correspondientes números de encuestas a realizar en términos de objetivos:

Provincia de Huelva (Total 110 encuestas)

Isla Cristina _____ 20

Lepe _____ 20

Punta Umbría	50
Moguer	20

Provincia de Cádiz (Total 160 encuestas)

Chipiona	40
Puerto de Santa María	50
Chiclana de la Frontera	50
San Roque	20

Provincia de Málaga (Total 380 encuestas)

Manilva	20
Estepona	10
Marbella	75
Mijas	50
Fuengirola	20
Benalmádena	20
Torremolinos	20

Rincón de la Victoria	30
Vélez-Málaga	45
Algarrobo-Torrox	30
Nerja	60

Provincia de Granada (Total 200 encuestas)

Almuñecar	110
Salobreña	30
Motril	60

Provincia de Almería (Total 150 encuestas)

Roquetas de Mar	90
Mojácar	40
Vera	20

Los objetivos alcanzados en la "Encuesta al turismo residencial, 1999" se sintetizan en el Cuadro 2.3, sobre la distribución provincial de la muestra. Los resultados finales, 956 encuestas, se ajustaron bastante al objetivo inicial de 1000 encuestas. Además con una distribución provincial bastante equilibrada respecto al diseño inicial. En el citado cuadro, por su relevancia, se distingue en el caso de Málaga entre la Costa del Sol Occidental y la Oriental.

Se realizaron 956 encuestas, con lo que se ha conseguido, con una fiabilidad del 95 por ciento, que el error asumido sea interior al 4 por ciento en la hipótesis más desfavorable.

Los datos de la muestra por municipios o lugares turísticos están en el Cuadro 2.4. La amplitud de puntos de encuestación refleja el esfuerzo realizado por abarcar la diversidad de situaciones existentes en el litoral andaluz en el terreno del turismo residencial.

Como parte de la ficha técnica de la encuesta al turismo residencial, y para facilitar posibles interpretaciones que se realicen a lo largo del capítulo cuarto sobre las características de la demanda en el turismo residencial, se incorporan los datos de la distribución municipal por principales nacionalidades (española, inglesa, alemana y francesa), Cuadros 2.5 a 2.8.

En la "Encuesta al turismo residencial-Multipropiedad", la selección de la muestra se modificó a partir de la primera oleada de encuestas, del mes de agosto de 1999. Los motivos se deben a la propia dificultad de encontrar y, por tanto, encuestar con un sistema aleatorio a tales tipos de turistas. En consecuencia, la parte sustancial de esta encuesta se realizó en el mes de octubre de 1999, y previamente se estudiaron aquellos puntos-urbanizaciones donde se tenía constancia de la existencia de turismo en multipropiedad. Por lo tanto, en este caso el proceso de encuestación dejó de ser aleatorio y se sustituyó por un sistema claramente dirigido. Para la multipropiedad se estableció, en principio, el objetivo de 200 encuestas.

El primer borrador de reparto de estas encuestas por provincias fue el siguiente:

CUADRO 2.3 DISTRIBUCIÓN PROVINCIAL DE LA MUESTRA DE LA ENCUESTA AL TURISMO RESIDENCIAL

Provincia	Número de encuestas
Málaga-Costa del Sol Occidental	215
Málaga-Costa del Sol Oriental	159
Almería	136
Huelva	114
Cádiz	146
Granada	186
Total	956

Fuente: Encuesta a promotores y urbanizadores, 1999.

CUADRO 2.4 DETALLE POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS DE LA MUESTRA DE LA ENCUESTA AL TURISMO RESIDENCIAL

Municipios o lugares turísticos	Número de encuestas
Fuengirola	48
Rincón de la Victoria	10
Nerja	69
Marbella	48
Torremolinos	19
Manilva	17
Estepona	10
Benalmádena	36
Frigiliana	3
Mijas	26
Velez-Málaga	30
Torrox	56
Vera	16
Mojacar	40
Garrucha	10
Carboneras	10
Roquetas de Mar	60
Huelva	10
Islantilla	25
Punta Umbría	64
Mazagón	14
Chiclana	69
Chipiona	33
Puerto de Santa María	32
Sotogrande	10
San Roque	5
Salobreña	52
La Herradura	40
Almuñecar	15
Marinas del Este	19
Calahonda	21
Motril	24
Castell de Ferro	15
Total	956

Fuente: Encuesta al turismo residencial, 1999.

CUADRO 2.5 DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE LA NACIONALIDAD ESPAÑOLA POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS

Municipios o lugares turísticos	Número de Encuestas
Almuñecar	7
Benajarafe	1
Benalmádena	13
Cabo de Gata	1
Calahonda	20
Carboneras	3
Casares	1
Castell de Ferro	12
Chiclana	41
Chipiona	32
El Morche	1
Estepona	4
Fuengirola	34
Garrucha	3
Huelva	10
Isla Cristina	1
Islantilla	21
La Antilla	2
La Herradura	31
Málaga	2
Manilva	11
Marbella	17
Marinas del Este	11
Mazagón	14
Mijas	1
Mojacar	12
Motril	22
Nerja	14
Palos - Frontera	1
Pto. Santa María	29
Punta de la Mona	3
Punta Umbría	63
Rincón Victoria	6
Roquetas de Mar	21
Salobreña	42
San Pedro de Alcántara	1
San Roque	2
Sotogrande	5
Torremolinos	8
Torrox	15
Velez Málaga	21
Vera	6
Total	565

Fuente: Encuesta al turismo residencial, 1999.

CUADRO 2.6 DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE LA NACIONALIDAD INGLESA POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS

Municipios o lugares turísticos	Número de Encuestas
Almuñecar	1
Benalmádena	13
Carboneras	1
Castell de Ferro	1
Chiclana	3
Cómpeta	1
Estepona	3
Fuengirola	3
La Herradura	1
Manilva	5
Marbella	13
Marinas del Este	3
Maro	1
Mijas	7
Mojacar	12
Nerja	20
Pto. Santa María	1
Rincón Victoria	4
Roquetas de Mar	7
Salobreña	1
San Roque	1
Sotogrande	2
Torremolinos	2
Torrox	7
Velez Málaga	3
Vera	2
Total	118

Fuente: Encuesta al turismo residencial, 1999.

CUADRO 2.7 DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE LA NACIONALIDAD ALEMANA POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS

Municipios o lugares turísticos	Número de Encuestas
Almuñecar	2
Benalmádena	1
Carboneras	1
Chiclana	18
Chipiona	1
El Morche	2
Estepona	1
Fuengirola	1
Garrucha	3
La Herradura	5
Marbella	3
Mojacar	8
Nerja	15
Pto. Santa María	1
Rincón Victoria	1
Roquetas de Mar	16
Salobreña	2
Sotogrande	1
Torrox	27
Velez Málaga	3
Vera	3
Total	118

Fuente: Encuesta al turismo residencial, 1999.

CUADRO 2.8 DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA DE LA NACIONALIDAD FRANCESA POR MUNICIPIOS O LUGARES TURÍSTICOS

Municipios o lugares turísticos	Número de Encuestas
Almuñecar	1
Benalmádena	2
Calahonda	1
Carboneras	2
Garrucha	2
Marbella	3
Mijas	7
Mojacar	4
Nerja	2
Roquetas de Mar	10
Salobreña	2
Torremolinos	1
Torrox	3
Vera	1
Total	41

Fuente: Encuesta al turismo residencial, 1999.

Provincia de Huelva	———	10
Provincia de Cádiz	———	20
Provincia de Málaga	———	130
Provincia de Granada	———	20
Provincia de Almería	———	20

Las dificultades en la realización de las encuestas condicionó, en buena medida, los resultados de la misma como se comprobará al hablar del cumplimiento de los objetivos. Los obstáculos fueron de diversa naturaleza, en algunos casos la dificultad fue la de localizar a esta tipología turística en ciertas provincias; en otras, los impedimentos dentro de la propia urbanización al equipo de encuestadores para acceder a los turistas en las zonas comunes. No obstante, en honor a la verdad en algunas urbanizaciones, siempre con la excusa de no molestar al cliente, el grado de colaboración fue ejemplar hasta el punto de facilitar de forma ordenada la encuestación en algunos casos y en otros, incluso, encargándose el personal de la empresa de trasladar las encuestas a los turistas y recogerlas.

Los resultados del proceso de encuestación en el caso de la multipropiedad se traducen en la realización de 151 encuestas a turistas de esta naturaleza. La muestra se concentra, por las razones señaladas con anterioridad, en las provincias de Almería con 23 encuestas (15,2%) y de Málaga con 128 encuestas (84,8%). El Cuadro 2.9 representa la distribución por municipios de la “Encuesta al turismo residencial-Multipropiedad, 1999”.

CUADRO 2.9 DISTRIBUCIÓN POR MUNICIPIOS DE LA MUESTRA DE LA ENCUESTA AL TURISMO RESIDENCIAL-MULTIPROPIEDAD

Municipios	Número de encuestas
Vera	23
Marbella	71
Benalmádena	27
Fuengirola	7
Mijas	19
Nerja	4
Total	151

Fuente: Encuesta al turismo residencial-Multipropiedad, 1999.

2.5. ESTUDIO DEL IMPACTO ECONÓMICO DEL TURISMO RESIDENCIAL

La cuantificación de los impactos económicos que genera el turismo residencial en Andalucía exige, de entrada, una estimación de su gasto directo. Esto es, el consumo y la inversión que realizan los denominados turistas residenciales eleva la producción, la renta y el empleo de aquellos sectores que, en primera instancia, reciben el estímulo de la demanda. Sin embargo, el impacto económico total no se agota ahí, puesto que dichos sectores realizan, a su vez, gastos inducidos por ese primer impacto directo. Es decir, las empresas que responden, en un primer momento, a la demanda que realizan los turistas residenciales, incrementan la producción, para lo cual necesitarán, como es lógico, no sólo remunerar a sus propios factores productivos (lo que se traduce en salarios, cotizaciones de la seguridad social, etc.) sino también comprar bienes y servicios a otras empresas, las cuales a su vez, inducirán nuevos gastos. Y así sucesivamente hasta que los impactos marginales inducidos por los gastos sean despreciables. En definitiva, el gasto directo de los turistas residenciales posee un *efecto multiplicador* sobre la economía regional.

Pues bien, entre las alternativas metodológicas existente para estimar dicho efecto multiplicador, las basadas en las Tablas Input-Output poseen una larga tradición en el análisis económico y, aunque con evidentes limitaciones, aporta una información muy útil para valorar los impactos económicos en los términos señalados.

No parece necesario una exposición detallada de la metodología input-output ya que ha sido tratada en múltiples ocasiones y existen excelentes manuales al respecto. Por ello, este apartado se limita, a realizar una exposición esquemática, insistiendo en los aspectos más relacionados con las estimaciones concretas que se presentarán más adelante.

La Tabla Input-Ouput pretende recoger de una forma integrada, para una economía y año concreto, los flujos de transacciones intersectoriales. En particular, se presenta la distribución de la producción de cada sector (x_i) entre el conjunto de sectores de la economía y entre el demanda final (consumo, inversión y exportaciones netas). Más concretamente, si se denomina

x_i a la producción total del sector i

x_{ij} al flujo de producción que el sector i destina al sector j

y_i a la demanda final del sector i

se puede expresar la producción total de cada sector de la siguiente forma

$$x_1 = x_{11} + x_{12} + ... + x_{1n} + y_1$$
$$x_2 = x_{21} + x_{22} + ... + x_{2n} + y_2$$
$$.....$$
$$x_n = x_{n1} + x_{n2} + ... + x_{nn} + y_n$$

En el denominado modelo de Leontief se supone que la producción utilizada de productos intermedios permanece invariable, con lo que es posible definir unos coeficientes técnicos de la forma $a_{ij} = x_{ij}/x_j$ que, en consecuencia, se suponen constantes. Por tanto, es posible expresar las anteriores relaciones de la siguiente forma

$$x_1 = a_{11}x_1 + a_{12}x_2 + ... + a_{1n}x_n + y_1$$
$$x_2 = a_{21}x_1 + a_{22}x_2 + ... + a_{2n}x_n + y_2$$
$$.....$$
$$x_n = a_{n1}x_1 + a_{n2}x_2 + ... + a_{nn}x_n + y_n$$

o, en términos matriciales, $\mathbf{x} = \mathbf{Ax} + \mathbf{y}$. Si despejamos el vector **x**, cuyos elementos representan la producción de cada sector, obtendremos la siguiente expresión

$$\mathbf{x} = (\mathbf{I} - \mathbf{A})^{-1}\, \mathbf{y} = \mathbf{B}\, \mathbf{y}$$

siendo **I** la matriz unitaria y **B** la inversa de la matriz tecnológica. Sobre esa base se definen los siguientes multiplicadores:

- Multiplicadores de producción. Tal como se han calculado las expresiones anteriores, cada elemento b_{ij} de la matriz B nos determinará el incremento de la producción del sector i necesario para satisfacer un incremento de una unidad en la demanda final del sector j. En consecuencia, si se suman las columnas de la matriz B obtendremos los producción total necesaria para satisfacer un incremento de demanda final de una unidad en cada uno de los sectores. En definitiva, se podrían calcular los impactos sobre la producción de los cambios operados en la demanda final.

- Multiplicadores de renta. Estos multiplicadores pretenden estimar el impacto sobre la renta regional de un incremento en la demanda final. En este caso, se plantea la posibilidad de considerar, exclusivamente, los impactos directos e indirectos (multiplicadores tipo I) o también los denominados impactos inducidos (multiplicadores tipo II). En este último caso, se incluirían los incrementos de consumo familiar que se derivan de los incrementos de las rentas regionales.

- Multiplicadores de empleo. Miden la capacidad de generar empleo derivados de cambios en la demanda final. También en este caso es posible calcular los multiplicadores tipo I, teniendo en cuenta sólo los efectos directos e indirectos de cambios en la demanda final, o los multiplicadores tipo II, considerando, además, los efectos inducidos por el incremento de la renta. En cualquier caso, es preciso estimar un coeficiente de empleo que recogería el empleo sectorial ligado a la correspondiente unidad de producto.

BIBLIOGRAFÍA

IEA (1998): "*Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía*" de 1998. Instituto de Estadística de Andalucía.

IEA*: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía/SIMA/* http: //www.iea.junta.andalucía.es/sima.

INE (1991): "Censo de Viviendas de 1991". Instituto Nacional de Estadística.

MINISTERIO DE FOMENTO (1998): *Atlas estadístico de la vivienda en España*. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria.

OMT(1994): "*Recomendaciones sobre estadísticas de turismo*". Comisión de Estadística de las Naciones Unidas y la Organización Mundial del Turismo, 1994.

RAYA, P (1994): "*El turismo residencial en Andalucía*". Revista Boletín Económico de Andalucía nº 17. Junta de Andalucía.

SOPDE (1997): "*Turismo residencial y de segunda residencia en la provincia de Málaga*". Diputación de Málaga.

TORRES, E Y RAYA, P (1989): "*Libro Blanco del Turismo de la Costa del Sol Occidental*". Junta de Andalucía.