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

6. CONFRONTACIÓN OFERTA-DEMANDA: OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y TIPOLOGÍAS DE TURISMO RESIDENCIAL

6.1 Oferta turística reglada en el litoral andaluz

6.2 Estimación de la oferta de viviendas de potencial uso turístico

6.3 Distribución espacial de la oferta de viviendas de potencial uso turístico

6.4 Tipologías turísticas: residencial turística, segunda residencia y multipropiedad

6.5 Análisis de la estacionalidad en el turismo residencial

6.6 Tendencias del turismo residencial

6. CONFRONTACIÓN OFERTA-DEMANDA: OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS Y TIPOLOGÍAS DE TURISMO RESIDENCIAL

En este capítulo la perspectiva es bien diferente respecto a los capítulos 3 (Análisis de la oferta), 4 (Estudio de la demanda) y 5 (La multipropiedad), donde básicamente se comentaban los resultados de la encuestación y, por lo tanto, parte de dicha información (como por ejemplo la relativa a la oferta turística) se refería a la muestra seleccionada. Ahora, se toma como referencia el litoral andaluz en su totalidad. Es decir, son variables que representan a la población y no a la muestra, aunque en parte de las estimaciones se utilicen, lógicamente, parámetros construidos a partir de la muestra.

El primer epígrafe se dedica a la oferta turística en el litoral andaluz, incluyendo la oferta turística convencional (hoteles, apartamentos, hoteles-apartamento, pensiones, campings y agencias de viaje), y las actividades complementarias al producto turístico (campos de golf, puertos deportivos, salas de fiestas y discotecas, parques acuáticos, oferta de rent a car, casinos e instalaciones hípicas). Se mezcla, por tanto, la oferta turística en sentido estricto con la oferta complementaria. Con lo anterior se pretende dar una visión global sobre el alto nivel de desarrollo de las actividades turísticas a lo largo del litoral andaluz. Tal oferta e infraestructuras no son ajenas al auge experimentado por el turismo residencial. Y en este sentido, sirven de marco para detallar el grado de implantación del turismo residencial en la franja del litoral andaluz.

Aunque el primer epígrafe se titule “la oferta turística reglada en el litoral andaluz”, tal análisis resultaría incompleto sino se tiene en cuenta la oferta de viviendas turísticas, en cuanto a modo de alojamiento alternativo del turista. Por ello, el siguiente epígrafe se dedica a estimar la oferta de viviendas turísticas de potencial uso turístico que están ubicadas en el litoral andaluz.

Con la visión conjunta de los dos primeros epígrafes si se alcanza un conocimiento completo de la oferta turística global de la costa andaluza. Para facilitar tal interpretación, se observan y detallan un conjunto de variables utilizadas a escala municipal.

El tercer epígrafe describe la distribución espacial de la oferta de viviendas de potencial uso turístico. A partir de este análisis, se puede observar que la expansión del turismo vacacional en los municipios costeros (representado, en parte, por el propio nivel de la oferta turística convencional) muestra una relación directa positiva con el grado de implantación del turismo residencial.

En el siguiente epígrafe se especifica, el total de viviendas turísticas, determinando además las tipologías turísticas dominantes en el litoral andaluz. De esta forma, se llega a cuantificar los usos de las viviendas turísticas en residencial, segunda residencia y multipropiedad.

Posteriormente, se analiza la estacionalidad del turismo residencial y se concluye, finalmente, con la observación de las principales tendencias que afectan a esta tipología.

6.1 OFERTA TURÍSTICA REGLADA EN EL LITORAL ANDALUZ

La actividad turística en Andalucía se ha ido concentrado especialmente sobre el litoral regional, que ha visto incrementar considerablemente la oferta turística tanto en calidad como en diversificación. El turismo residencial ha jugado un papel fundamental en el desarrollo turístico, que paralelamente se ha manifestado a través de la creación de múltiples actividades de naturaleza turística y de actividades complementarias. La consolidación de estas actividades económicas incide sobre las rentas, el empleo y la estacionalidad turística, al tiempo que posibilita que sea Andalucía una de las regiones con mayor peso turístico en el contexto nacional.

En el presente epígrafe se aborda precisamente la situación de la oferta turística en el litoral. Dicho análisis se ha realizado observando, por una parte, las principales actividades de naturaleza turística, referidas al alojamiento (hoteles, apartamentos, hoteles-apartamento, pensiones y campamentos) y a la oferta de intermediación (agencias de viajes), y por otro lado, se estudian las actividades complementarias más relevantes al turismo (campos de golf, puertos deportivos, salas de fiesta y discotecas, parques acuáticos, rent a car, casinos e instalaciones hípicas).

Aunque la denominación de actividad complementaria puede ser cuestionada en determinados ámbitos territoriales, por ser en unos casos motivación principal y, en otros, por ser la renta de mayor peso del producto turístico generado, hay que señalar que, el objetivo último que se persigue no es conceptual, sino que lo que se pretende es dar una visión global de la importancia y el desarrollo que tienen estas actividades en el litoral andaluz.

El análisis efectuado realiza un estudio comparativo de los datos a escala interprovincial en las distintas provincias que componen el litoral andaluz y, en la medida en que ha sido posible, un análisis intraprovincial. Este último estudio contribuye a conocer el peso que tienen las zonas costeras y sus municipios dentro de las provincias, de manera que puede comprobarse que los entornos eminentemente turísticos se han ubicado en el litoral andaluz.

Las fuentes utilizadas han sido diversas: por un lado, se ha utilizado los datos municipalizados del Instituto de Estadística de Andalucía, así como las publicaciones ”Guía práctica sobre puertos deportivos” (1999) y “Guía práctica sobre campos de golf” (1999), editadas por la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. Por otro lado, se ha tenido en cuenta la información Censal del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E), facilitada por las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Málaga, Cádiz, Huelva, Almería y Granada.

6.1.1. Actividades de naturaleza turística

Como se ha comentado anteriormente, el análisis que se efectúa a continuación se centra sobre las principales actividades de naturaleza turística, referida tanto al alojamiento (hoteles, apartamentos, hoteles-apartamento, pensiones y campamentos) como a la oferta de intermediación (agencias de viajes).

En primer lugar, en lo que concierne a la oferta hotelera, hay que destacar que, existe una gran concentración de hoteles en el litoral de la provincia de Málaga, 173 hoteles de los 384 que están ubicados en la costa andaluza, lo que en términos relativos representa en torno al 45%. A esta concentración contribuye, en gran parte, el número de hoteles que se ubican en los términos de Torremolinos y Marbella, que representan el 28% y el 17% respectivamente (el 45% si los consideramos conjuntamente) sobre el total de hoteles situados en el litoral malagueño.

Le sigue en orden de importancia, aunque bastante de lejos, el litoral de la provincia de Cádiz con un total de 92 establecimientos hoteleros que suponen el 24% del litoral andaluz. En dicha cifra, tienen especial significación los municipios de Tarifa y el Puerto de Santa María, que representan el 17% y 11%, respectivamente, de la oferta hotelera de la provincia.

Por otra parte, observando el peso de la oferta del litoral sobre el total provincial, se pone de manifiesto también una gran concentración. En este sentido, cabe señalar que en la Costa del Sol se localizan el 80% de los hoteles de la provincia. Desde esta perspectiva, es el litoral de la provincia de Almería el que ocupa el mayor grado de

concentración, con un porcentaje en torno al 85%, siendo los municipios de Roquetas de Mar y la propia capital los que tienen mayor número de hoteles (más del 50% si se consideran conjuntamente).

En el lado opuesto a lo que venimos comentando, si consideramos el binomio litoral/provincia, nos encontramos con que en Granada tan sólo existen 23 hoteles en el litoral, de los 148 con los que cuenta la provincia. Esto revela que el peso hotelero se ubica en el interior, derivado de la mayor importancia turística de Sierra Nevada y de la capital.

En lo que concierne a los apartamentos turísticos vuelve a destacar nuevamente el litoral malagueño, que llega a concentrar el 67% de la oferta del litoral andaluz, seguido de lejos por la costa almeriense (17% de los apartamentos turísticos ofertados). Por municipios son especialmente relevantes las cifras de Torremolinos y Benalmádena, que conjuntamente representan el 52% de la Costa del Sol.

Lo anteriormente comentado da lugar a que el número de plazas de apartamentos turísticos del litoral andaluz se concentren principalmente en estas dos provincias, que ofrecen más del 84% de las plazas de apartamentos turísticos del litoral regional. Esta concentración es, por tanto, aún mayor que la que se produce en las plazas hoteleras comentadas anteriormente.

Respecto al análisis intraprovincial, hay que destacar que, en este caso, las cinco provincias litorales contienen la mayor parte de sus plazas de apartamentos turísticos en sus costas, situándose los límites entre el 100% de Almería y el 58% de Granada.

Por otra parte, si se observa la oferta de hoteles-apartamento, los resultados son bastante similares al análisis de la planta hotelera, si bien existe una mayor concentración en el litoral malagueño y gaditano (representan, respectivamente, en torno al 53 y 28% de los establecimientos regionales).

En lo que respecta a las pensiones, cabe señalar que, la Costa del Sol y la Costa de Cádiz se reparten casi equitativamente la mayor parte de esta modalidad de oferta, ya

que respectivamente tienen el 34 y 31% de los establecimientos. En orden de importancia, le sigue la provincia de Almería con un 17%.

Los municipios con mayor número de pensiones son Málaga y Marbella en la Costa del Sol, Algeciras y Chipiona en Cádiz y, finalmente, Nijar y Mojácar en Almería.

Desde la perspectiva provincial, hay que destacar, el mayor peso del número de pensiones en el interior de la provincia de Granada, ya que de un total de 253 pensiones tan sólo existen 53 (un 21%) en el litoral. Algo similar ocurre con la provincia de Huelva, donde de un total de 82 pensiones en la provincia, tan sólo 47 (un 57%) se encuentran situadas en su litoral. Estas cifras representan en las provincias de Almería, Málaga y Cádiz el 72, 75 y 79% respectivamente.

Por otra parte, cuando se analiza la oferta de campings en el litoral andaluz, cambia considerablemente la distribución territorial hasta ahora observada. En este caso, es la provincia de Cádiz la que más destaca al concentrar en su litoral en torno al 30% del total de los campings ofertados. Le sigue en orden de importancia el litoral malagueño y almeriense, con un 23% y 22% de los mismos respectivamente. No obstante, si se observa la importancia del litoral andaluz por la capacidad de sus campings, es la provincia de Huelva la que ofrece mayor número de plazas en los campings situados en su litoral, pues en sólo 9 campings puede albergar a casi 19.500 personas. Esta gran capacidad se concentra, sobre todo, en los 3 campings de Moguer, con una capacidad de 9.900 personas, lo que representa en torno al 51% del litoral de Huelva. Además, también es destacable la escasa capacidad de los campings de la Costa Tropical granadina, ya que los 11 campings tan sólo ofrecen 4.087 plazas.

A modo de resumen, de todo lo visto anteriormente, cabe decir que la oferta convencional de alojamiento en el litoral andaluz está integrada por 215.258 plazas, ubicadas en las provincias de Málaga (45%), Almería (19%), Cádiz (17%), Huelva (15%) y Granada (4%).

Por último, y en lo que respecta a las agencias de viaje en la costa andaluza, hay que señalar que, actualmente, operan 472 establecimientos, de los cuales en torno al

72% se encuentran situados en el litoral malagueño. Dentro de esta provincia destaca especialmente el municipio de Torremolinos (102 agencias de viaje).

A continuación se recoge los valores absolutos comentados en el presente epígrafe, tanto por municipios (cuadro 6.1) como por provincias (cuadros 6.2, 6.3 y 6.4) integrantes del litoral andaluz.

CUADRO 6.1. OFERTA DE ACTIVIDADES DE NATURALEZA TURÍSTICA POR MUNICIPIOS DEL LITORAL ANDALUZ, 1998

	HOTELES		APARTAMENTOS		HOTELES-APARTAMENTO		PENSIONES		CAMPAMENTOS		AG. VIAJES
	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.
Adra	1	123	0	0	0	0	0	0	4	708	2
Almería	12	1.201	33	105	0	0	10	365	2	687	26
Carboneras	1	31	51	236	0	0	12	266	0	0	0
C. del Almanzora	0	0	0	0	0	0	9	198	2	453	0
Ejido (El)	7	2.769	501	2.750	0	0	9	235	2	3.109	5
Enix	2	370	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Garrucha	1	156	0	0	0	0	5	215	0	0	1
Mojácar	8	1.321	597	2.450	1	15	14	316	3	992	2
Níjar	3	54	19	72	1	12	18	486	3	1.449	0
Pulpí	1	58	18	72	0	0	5	119	0	0	0
Roquetas de Mar	16	8.362	898	3.855	2	507	8	205	1	2.125	25
Vera	3	608	103	427	0	0	5	113	1	2.700	2
ALMERÍA	55	15.053	2.220	9.967	4	534	95	2.518	18	12.223	63
Algeciras	8	1.167	0	0	0	0	28	809	0	0	
Barbate	7	176	11	26	0	0	20	468	3	1.137	1
Cádiz	8	1.464	0	0	0	0	19	440	0	0	14
Chiclana de la F.	7	2.556	30	168	3	1.260	3	92	2	1.582	3
Chipiona	6	517	89	418	1	40	23	472	1	800	2
Conil de la F.	8	529	37	132	1	36	16	373	6	3.082	5
Línea de la C.	3	274	0	0	1	298	5	201	0	0	
Puerto de Santa M.	10	1.774	131	466	1	172	8	186	2	2.177	7
Puerto Real	2	70	0	0	0	0	3	94	1	300	3
Rota	3	737	0	0	0	0	5	78	1	549	4
San Fernando	3	323	328	1.560	0	0	2	30	0	0	4
San Roque	6	312	0	0	2	207	17	487	2	450	
Sanlúcar de Barrameda	5	494	32	116	0	0	2	29	0	0	4
Tarifa	16	1.261	53	175	1	38	21	453	7	4.581	
Zahara	0	0	0	0	0	0	2	30	0	0	
CÁDIZ	92	11.654	711	3.061	10	2.051	174	4.242	25	14.658	47
Albuñol	2	73	0	0	0	0	4	65	0	0	
Almuñécar	10	936	426	1.503	1	279	22	568	3	750	3
Gualchos	1	53	0	0	0	0	4	119	4	941	
Lújar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Motril	8	795	0	0	0	0	14	389	3	1.706	
Polopos	0	0	0	0	0	0	3	57	1	690	
Rubite	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Salobreña	2	340	0	0	0	0	6	104	0	0	
Sorvilán	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
GRANADA	23	2.197	426	1.503	1	279	53	1.302	11	4.087	3
Almonte	7	2.473	0	0	2	1.634	10	273	1	4.072	3
Ayamonte	4	950	264	1.494	0	0	3	57	0	0	
Huelva	6	1.094	0	0	0	0	8	183	0	0	12
Isla Cristina	6	944	378	1.311	0	0	1	29	3	3.802	1
Lepe	6	298	28	96	0	0	8	190	1	733	3
Moguer	2	127	0	0	0	0	7	179	3	9.900	
Palos de la F.	4	126	0	0	0	0	5	89	0	0	
Punta Umbría	6	571	209	1.233	0	0	5	92	1	996	1
HUELVA	41	6.583	879	4.134	2	1.634	47	1.092	9	19.503	20
Algarrobo	0	0	23	60	0	0	1	17	0	0	2
Benahavís	0	0	8	29	0	0	0	0	0	0	
Benalmádena	19	7.219	1.791	4.630	0	0	3	192	0	0	38
Casares	0	0	49	207	0	0	1	15	0	0	1
Estepona	11	2.465	376	1.809	0	0	10	254	2	617	11
Fuengirola	15	4.906	930	2.707	5	1.923	21	814	2	1.214	33
Málaga	20	2.399	126	274	0	0	53	1.174	2	582	70
Manilva	2	234	103	420	0	0	2	43	2	2.100	3
Marbella	29	9.611	1.308	4.606	6	2.007	35	799	3	4.077	50
Mijas	4	899	230	906	0	0	5	68	2	1.765	5
Nerja	13	1.681	777	2.872	2	56	20	458	1	146	13
Rincón de la V.	3	354	26	98	0	0	0	0	0	0	
Torremolinos	48	14.928	2.747	7.528	5	2.911	29	829	0	0	102
Torrox	3	139	132	474	0	0	0	0	1	60	5
Vélez-Málaga	6	214	112	604	1	0	7	254	4	2.335	6
MÁLAGA	173	45.049	8.738	27.224	19	6.897	187	4.917	19	12.896	339
TOTAL	384	80.536	12.974	45.889	36	11.395	556	14.071	82	63.367	472

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía y Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía

CUADRO 6.2. OFERTA DE ACTIVIDADES DE NATURALEZA TURÍSTICA DEL LITORAL ANDALUZ, 1998

	HOTELES		APARTAMENTOS		HOTELES-APARTAMENTO		PENSIONES		CAMPAMENTOS	
	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas
Almería	55	15.053	2.220	9.967	4	534	95	2.518	18	12.223
Cádiz	92	11.654	711	3.061	10	2.051	174	4.242	25	14.658
Granada	23	2.197	426	1.503	1	279	53	1.302	11	4.087
Huelva	41	6.583	879	4.134	2	1.634	47	1.092	9	19.503
Málaga	173	45.049	8.738	27.224	19	6.897	187	4.917	19	12.896
Total	384	80.536	12.974	45.889	36	11.395	556	14.071	82	63.367

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía y Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía

CUADRO 6.3. OFERTA DE ACTIVIDADES DE NATURALEZA TURÍSTICA EN LAS PROVINCIAS ANDALUZAS CON LITORAL, 1998

	HOTELES		APARTAMENTOS		HOTELES-APARTAMENTO		PENSIONES		CAMPAMENTOS	
	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas
Almería	65	15.469	2.220	9.967	5	619	132	3.255	20	12.763
Cádiz	137	14.420	732	3.156	13	2.235	219	5.267	35	17.312
Granada	148	15.008	665	2.587	11	988	253	5.564	29	8.083
Huelva	52	7.014	886	4.166	4	1.772	82	1.789	12	21.840
Málaga	217	46.946	8.858	27.618	21	7.055	249	6.149	34	15.624
Total	619	98.857	13.361	47.494	54	12.669	935	22.024	130	75.622

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía y Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía

CUADRO 6.4. RATIO LITORAL/PROVINCIA DE LA OFERTA DE ACTIVIDADES DE NATURALEZA TURÍSTICA, 1998

	HOTELES		APARTAMENTOS		HOTELES-APARTAMENTO		PENSIONES		CAMPAMENTOS	
	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas	Estab.	Plazas
Almería	84,62	97,31	100,00	100,00	80,00	86,27	71,97	77,36	90,00	95,77
Cádiz	67,15	80,82	97,13	96,99	76,92	91,77	79,45	80,54	71,43	84,67
Granada	15,54	14,64	64,06	58,10	9,09	28,24	20,95	23,40	37,93	50,56
Huelva	78,85	93,86	99,21	99,23	50,00	92,21	57,32	61,04	75,00	89,30
Málaga	79,72	95,96	98,65	98,57	90,48	97,76	75,10	79,96	55,88	82,54
Total	62,04	81,47	97,10	96,62	66,67	89,94	59,47	63,89	63,08	83,79

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía y Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía

6.1.2. Actividades complementarias al turismo

Junto a las actividades de naturaleza turística se han ido desarrollando en Andalucía otras muchas actividades económicas que han ido complementando la oferta turística, al tiempo que han ido diversificando los productos turísticos. Entre estas actividades que se han ido creando, podemos destacar los campos de golf, puertos deportivos, salas de fiesta y discotecas, parques acuáticos, rent a car, casinos e instalaciones hípicas.

En primer lugar, en lo que a campos de golf se refiere, cabe señalar que existen un total de 47 en todo el litoral andaluz. La costa malagueña se sitúa como líder con 31 de los mismos, lo que significa que concentra el 66% del total ofertado en el litoral andaluz. El resto de las provincias del litoral poseen pequeñas participaciones, destacando tan sólo los 8 campos de golf del litoral de la provincia de Cádiz.

Los municipios más representativos de la oferta de campos de golf son: Marbella con 17 y Fuengirola con 6, para el caso del litoral malagueño, y San Roque con 4, para el litoral de gaditano.

Un comentario similar merece la distribución de los puertos deportivos a lo largo del litoral andaluz. Nuevamente son los litorales de las provincias de Málaga y Cádiz los que poseen mayor número. Considerando conjuntamente a ambos litorales, el número de puertos deportivos ubicados sobre las dos provincias representa en torno al 69% de los 29 que existen a lo largo de todo el litoral andaluz, participando ambas provincias con el mismo número. Por municipios destacan Marbella y Estepona, en la provincia de Málaga, y el Puerto de Santa María y Cádiz dentro de esta última provincia.

Por otra parte, cabe decir que, son 261 las salas de fiesta y discotecas que se ubican en el litoral andaluz, de las cuales en torno al 44% se encuentran en el litoral malagueño, siendo los municipios de Torremolinos, Benalmádena, Marbella y Fuengirola los que concentran mayor número.

En cuanto a la oferta de parques acuáticos, lo más destacable es la escasez de los mismos en el litoral andaluz, tan sólo existen 7, de los cuales 5 se encuentran en el litoral de la provincia de Málaga, repartidos entre los municipios de Torremolinos, Mijas, Marbella, Vélez-Málaga y Estepona.

A este análisis de la oferta complementaria, hay que adicionarle, además, las 569 empresas de alquiler de automóviles sin conductor con las que cuenta el litoral andaluz, las cuales están concentradas prácticamente a lo largo del litoral malagueño (80%).

El análisis por municipios también arroja una gran concentración de este tipo de empresas de rent a car. En este sentido, cabe señalar que, tan sólo en el municipio de Marbella se concentran 114 de las 458 existentes en la costa malagueña, o para el caso de Granada, las 11 del litoral provincial se sitúan en Almuñécar. Igualmente, en lo que respecta a la provincia de Huelva, 13 de las 14 que posee se ubican en la propia capital. En Almería, 48 de las 58 existentes se concentran en los municipios de Almería, Roquetas de Mar y Mojácar.

Por otro lado, la oferta de casinos es, junto con la oferta de parques acuáticos y de instalaciones hípicas, aún bastante reducida en el litoral andaluz. Tan sólo se cuenta con los casinos de Benalmádena y Marbella, en la provincia de Málaga, y del Puerto de Santa María, ubicado en la provincia gaditana.

Por último, en lo que concierne a instalaciones hípicas, cabe señalar que únicamente existen 4 en el litoral andaluz, destacando especialmente los municipios de Málaga y San Roque (Cádiz).

El cuadro 6.5 recoge un resumen estadístico de las principales actividades complementarias comentadas a lo largo del presente epígrafe.

CUADRO 6.5. OFERTA DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS POR MUNICIPIOS DEL LITORAL ANDALUZ, 1998

	CAMPOS DE GOLF	PUERTOS DEPORTIVOS	SALAS DE FIESTA	PARQUES ACUÁTICOS	RENT A CAR	CASINOS	INST. HÍPICAS
Adra		1	2		0		
Almería			7		20		
Carboneras			2		1		
C. del Almanzora			1		1		
Ejido (El)	1		11		5		
Enix			0		0		
Garrucha		1	1		0		
Mojácar	1		0		13		
Níjar			4		1		
Pulpí			4		1		
Roquetas de Mar	1	2	11		15		
Vera			1		1		
ALMERÍA	3	4	44	0	58	0	0
Algeciras		1					
Barbate		1	9		1		
Cádiz		2	5		5		
Chiclana de la F.	2	1	8		5		
Chipiona		1	3		1		
Conil de la F.			3				
Línea de la C.	1						
Puerto de Santa M.	1	2	12		7	1	
Puerto Real			1		1		
Rota		1	5	1	4		
San Fernando			8		2		
San Roque	4	1					2
Sanlúcar de Barrameda			7		2		
Tarifa							
Zahara							
CÁDIZ	8	10	61	1	28	1	2
Albuñol			3				
Almuñécar		1	3		11		
Gualchos			2				
Lújar							
Motril	1	1					
Polopos							
Rubite							
Salobreña			3				
Sorvilán							
GRANADA	1	2	11	0	11	0	0
Almonte			5				
Ayamonte	1	1					
Huelva	2		8	1	13		
Isla Cristina		1	3		1		
Lepe	1		5				
Moguer		1	4				
Palos de la F.			1				
Punta Umbría			3				
HUELVA	4	3	29	1	14	0	0
Algarrobo					2		
Benahavís					3		
Benalmádena	1	1	18		34	1	
Casares			1		2		
Estepona	1	2	7	1	32		
Fuengirola	6	1	17		47		
Málaga	3	2	9		73		3
Manilva	1		1		2		
Marbella	17	3	18	1	114	1	1
Mijas			1	1	40		1
Nerja			11		24		
Rincón de la V.	2		2		2		
Torremolinos			19	2	58		
Torrox			8		11		
Vélez-Málaga		1	4		14		
MÁLAGA	31	10	116	5	458	2	5
TOTAL	47	29	261	7	569	3	7

Fuente: Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación de Andalucía

6.2. ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO

El punto de partida para la estimación de la oferta turística de viviendas es el Censo de la Vivienda de 1991, realizado por el Instituto Nacional de Estadística. Se calcula el número de viviendas potencialmente turísticas del citado año, definido como la suma del número de viviendas secundarias y de viviendas desocupadas para el conjunto del litoral andaluz.

Se adopta la hipótesis de que cualquier vivienda en tal situación, vivienda secundaria o desocupada, por encontrarse en un entorno eminentemente turístico (como puede comprobarse por la amplia oferta turística del litoral) es susceptible de utilizarse como vivienda turística. En la práctica, es muy elevada la probabilidad de que así sea. De ahí, que se puedan considerar como viviendas potencialmente turísticas.

Al limitar el ámbito de la estimación a la franja litoral, se centra la atención en el grueso del turismo residencial de Andalucía. Evidentemente, no se contabiliza otros segmentos del turismo residencial vinculados a las zonas rurales y a los entornos naturales. Constituyen realidades bien diferentes y, en todo caso, minoritarias respecto al espectacular desarrollo de esta modalidad turística en el litoral.

Aunque el ámbito espacial es el litoral andaluz, se introducen, por diversos motivos, algunas limitaciones. En este sentido, en primer lugar, en la estimación de las viviendas turísticas no se tienen en cuenta los grandes entornos urbanos del litoral, es decir, las ciudades de Málaga, Cádiz, Algeciras, Almería y Huelva. En ellas es difícil delimitar los posibles usos de las viviendas no principales, por las múltiples actividades que confluyen que hacen altamente probable un uso residencial urbano. La no consideración de estos entornos también contribuye a reducir el sesgo en la estimación final, por la prudencia que conlleva la aplicación de este criterio. Así pues, según la metodología descrita hasta ahora, el cuadro 6.6 contiene el total de viviendas de uso turístico de 1991.

CUADRO 6.6.VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO EN 1991(VPUT-91)				
	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	DESOCUPADAS	TOTAL VPUT-91
Adra	7.434	5.517	644	6.161
Carboneras	1.572	390	625	1.015
C. del Almanzora	2.655	1.080	464	1.544
Ejido (El)	10.909	1.144	2.984	4.128
Enix	95	1	221	222
Garrucha	1.270	507	419	926
Mojácar	1.334	2.830	306	3.136
Níjar	3.572	1.889	1.331	3.220
Pulpí	1.299	1.431	211	1.642
Roquetas de Mar	7.545	8.242	3.240	11.482
Vera	1.626	1.875	478	2.353
ALMERÍA	39.311	24.906	10.923	35.829
Barbate	5.473	2.419	641	3.060
Chiclana de la F.	11.460	10.065	1.119	11.184
Chipiona	3.525	7.576	327	7.903
Conil de la F.	3.887	2.777	616	3.393
Línea de la C.	16.102	1.372	2.097	3.469
Puerto de Santa M.	16.804	8.476	3.383	11.859
Puerto Real	7.729	964	501	1.465
Rota	6.305	4.794	1.511	6.305
San Fernando	22.364	835	1.708	2.543
San Roque	5.793	2.991	936	3.927
Sanlúcar de Barrameda	13.914	3.032	1.613	4.645
Tarifa	3.936	1.248	645	1.893
Vejer de la Frontera	3.391	1.121	328	1.449
Zahara	502	95	59	154
CÁDIZ	121.185	47.765	15.484	63.249
Albuñol	1.580	230	795	1.025
Almuñécar	6.236	12.514	1.847	14.361
Gualchos	874	464	267	731
Lújar	207	130	35	165
Motril	12.819	6.519	1.993	8.512
Polopos	382	250	160	410
Rubite	139	52	112	164
Salobreña	2.655	3.714	435	4.149
Sorvilán	364	145	73	218
GRANADA	25.256	24.018	5.717	29.735
Almonte	4.214	10.842	886	11.728
Ayamonte	4.182	1.595	709	2.304
Huelva	4.157	2.328	526	2.854
Lepe	3.972	4.856	498	5.354
Moguer	3.080	2.945	527	3.472
Palos de la F.	1.629	1.146	207	1.353
Punta Umbría	2.475	8.929	40	8.969
HUELVA	23.709	32.641	3.393	36.034
Algarrobo	1.264	1.956	561	2.517
Benahavís	419	1.097	276	1.373
Benalmádena	7.462	10.466	1.615	12.081
Casares	1.015	212	758	970
Estepona	10.291	1.899	3.033	4.932
Fuengirola	11.385	9.463	6.586	16.049
Manilva	1.328	981	1.039	2.020
Marbella	24.785	12.043	8.633	20.676
Mijas	9.733	10.679	3.738	14.417
Nerja	3.977	5.138	2.007	7.145
Rincón de la V.	3.494	8.090	753	8.843
Torremolinos	9.504	10.885	5.267	16.152
Torrox	3.617	4.611	1.967	6.578
Vélez-Málaga	13.982	10.902	3.830	14.732
MÁLAGA	102.256	88.422	40.063	128.485
TOTAL	311.717	217.752	75.580	293.332

Fuente: elaboración propia

En el siguiente paso, se calcula el número total de viviendas construidas en la franja litoral durante el período 1992-1998, utilizado para ello la variable "viviendas iniciadas", del "Boletín Estadístico de Vivienda" que publica la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

Una vez se dispone del número de viviendas para el período 1992-1998, se tiene en cuenta el incremento de la población en los municipios costeros durante el citado período. Dichos datos proceden del Censo de Población de 1991, del Padrón Municipal de Andalucía de 1996 y de la Revisión del Padrón Municipal de Andalucía de 1998.

El incremento de población entre 1992-1998 permite, aplicado al colectivo de viviendas construidas en dicho período, estimar el número de viviendas principales. El incremento de población se divide por el ratio 3,16, indicativo del tamaño medio del hogar, y se obtienen las viviendas principales. El valor 3,16 procede de las estadísticas sobre hogares del INE (Datos del Segundo Ciclo del Panel de Hogares de la UE).

Por diferencia entre el total de viviendas de 1992-1998 y el número de viviendas principales de 1992-1998, se obtiene el número de viviendas secundarias y desocupadas que denominamos como viviendas potencialmente turísticas. Así pues, el cuadro 6.7 contiene la estimación del incremento total de viviendas de potencial uso turístico en el período comprendido entre 1992-1998.

Por último, sumando las viviendas secundarias y desocupadas de 1991 y las del período 1992-1998, se llega al total de viviendas de potencial uso turístico en 1998. En total en el litoral andaluz se contabilizan 397.114 viviendas de potencial uso turístico. Las cifras recogidas en el cuadro 6.8 se pueden interpretar como la oferta de viviendas para uso turístico a lo largo del litoral andaluz. Aunque parte de tales viviendas es susceptible de ser utilizada por el turismo vacacional, el grueso de las mismas atiende las necesidades de alojamiento del turismo residencial como se verá con posterioridad.

CUADRO 6.7. INCREMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO ENTRE 1992/98 (VPUT-92/98)				
	CONSTRUIDAS	INCREMENTO POBLACIÓN	VIV.PRINCIPALES (INC.POBLACIÓN/3,16)	TOTAL VPUT-92/98
Adra	1.513	912	289	1.224
Carboneras	464	609	193	271
C. del Almanzora	493	328	104	389
Ejido (El)	5.014	8.796	2.784	2.230
Enix	150	-9	-3	153
Garrucha	297	619	196	101
Mojácar	392	986	312	80
Níjar	986	2.852	903	83
Pulpí	857	713	226	631
Roquetas de Mar	3.912	13.740	4.348	-436
Vera	1.378	872	276	1.102
ALMERÍA	15.456	30.418	9.626	5.830
Barbate	947	275	87	860
Chiclana de la F.	6.904	8.632	2.732	4.172
Chipiona	1.667	1.692	535	1.132
Conil de la F.	1.459	1.507	477	982
Línea de la C.	2.457	1.314	416	2.041
Puerto de Santa M.	5.217	8.211	2.598	2.619
Puerto Real	4.089	3.777	1.195	2.894
Rota	2.974	2.013	637	2.337
San Fernando	6.230	-1.396	-442	6.672
San Roque	1.208	1.098	347	861
Sanlúcar de Barrameda	3.333	5.376	1.701	1.632
Tarifa	2.015	606	192	1.823
Vejer de la Frontera	501	-62	-20	521
Zahara	71	-58	-18	89
CÁDIZ	39.072	32.985	10.438	28.634
Albuñol	184	146	46	138
Almuñécar	1.114	589	186	928
Gualchos	229	-16	-5	234
Lújar	15	-61	-19	34
Motril	2.892	3.525	1.116	1.776
Polopos	117	54	17	100
Rubite	6	-26	-8	14
Salobreña	1.281	579	183	1.098
Sorvilán	32	-273	-86	118
GRANADA	5.870	4.517	1.429	4.441
Almonte	992	738	234	758
Ayamonte	2.243	1.809	572	1.671
Isla Cristina	4.086	1.237	391	3.695
Lepe	4.344	2.000	633	3.711
Moguer	784	1.844	584	200
Palos de la F.	1.642	259	82	1.560
Punta Umbría	4.552	1.492	472	4.080
HUELVA	18.643	9.379	2.968	15.675
Algarrobo	232	266	84	148
Benahavís	1.040	377	119	921
Benalmádena	6.030	6.485	2.052	3.978
Casares	277	-142	-45	322
Estepona	4.543	4.213	1.333	3.210
Fuengirola	3.790	7.182	2.273	1.517
Manilva	1.314	604	191	1.123
Marbella	30.248	17.778	5.626	24.622
Mijas	4.579	5.810	1.839	2.740
Nerja	1.468	1.722	545	923
Rincón de la V.	4.069	8.028	2.541	1.528
Torremolinos	4.899	9.692	3.067	1.832
Torrox	1.321	1.172	371	950
Vélez-Málaga	6.280	2.817	891	5.389
MÁLAGA	70.090	66.004	20.887	49.203
TOTAL	149.131	143.303	45.349	103.782

Fuente: elaboración propia

CUADRO 6.8. OFERTA DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO EN 1998 (VPUT-98)

	VPUT-91	VPUT-92/98	VPUT-98
Adra	6.161	1.224	7.385
Carboneras	1.015	271	1.286
C. del Almanzora	1.544	389	1.933
Ejido (El)	4.128	2.230	6.358
Enix	222	153	375
Garrucha	926	101	1.027
Mojácar	3.136	80	3.216
Níjar	3.220	83	3.303
Pulpí	1.642	631	2.273
Roquetas de Mar	11.482	-436	11.046
Vera	2.353	1.102	3.455
ALMERÍA	35.829	5.830	41.659
Barbate	3.060	860	3.920
Chiclana de la F.	11.184	4.172	15.356
Chipiona	7.903	1.132	9.035
Conil de la F.	3.393	982	4.375
Línea de la C.	3.469	2.041	5.510
Puerto de Santa M.	11.859	2.619	14.478
Puerto Real	1.465	2.894	4.359
Rota	6.305	2.337	8.642
San Fernando	2.543	6.672	9.215
San Roque	3.927	861	4.788
Sanlúcar de Barrameda	4.645	1.632	6.277
Tarifa	1.893	1.823	3.716
Vejer de la Frontera	1.449	521	1.970
Zahara	154	89	243
CÁDIZ	63.249	28.634	91.883
Albuñol	1.025	138	1.163
Almuñécar	14.361	928	15.289
Gualchos	731	234	965
Lújar	165	34	199
Motril	8.512	1.776	10.288
Polopos	410	100	510
Rubite	164	14	178
Salobreña	4.149	1.098	5.247
Sorvilán	218	118	336
GRANADA	29.735	4.441	34.176
Almonte	11.728	758	12.486
Ayamonte	2.304	1.671	3.975
Isla Cristina	2.854	3.695	6.549
Lepe	5.354	3.711	9.065
Moguer	3.472	200	3.672
Palos de la F.	1.353	1.560	2.913
Punta Umbría	8.969	4.080	13.049
HUELVA	36.034	15.675	51.709
Algarrobo	2.517	148	2.665
Benahavís	1.373	921	2.294
Benalmádena	12.081	3.978	16.059
Casares	970	322	1.292
Estepona	4.932	3.210	8.142
Fuengirola	16.049	1.517	17.566
Manilva	2.020	1.123	3.143
Marbella	20.676	24.622	45.298
Mijas	14.417	2.740	17.157
Nerja	7.145	923	8.068
Rincón de la V.	8.843	1.528	10.371
Torremolinos	16.152	1.832	17.984
Torrox	6.578	950	7.528
Vélez-Málaga	14.732	5.389	20.121
MÁLAGA	128.485	49.203	177.688
TOTAL	293.332	103.782	397.114

Fuente: elaboración propia

6.3. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LA OFERTA DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO

El análisis de la distribución espacial de las viviendas de potencial uso turístico (cuadro 6.8) apunta un alto grado de concentración en el litoral de la provincia de Málaga con 177.688 viviendas (44,7% del total), seguida a cierta distancia de la provincia de Cádiz con 91.883 viviendas (23'1%). A continuación se comentan los rasgos más destacados de tal distribución, que quedan ilustrados en la figura 6.1:

- Málaga, como se dijo anteriormente, acumula el 44,7% de las viviendas. En el litoral malagueño sobresale el municipio de Marbella con 45.298 viviendas (11'4% del total de la costa andaluza), le sigue con bastante diferencia Vélez-Málaga con 20.121 viviendas (5'1% del total). Y los siguientes, con unos porcentajes en torno al 4'5% (equivalente a unas 17.000 viviendas) cada uno de ellos, son Torremolinos, Mijas, Fuengirola y Benalmádena. También, por la importancia a nivel del litoral andaluz, merecen ser citados el Rincón de la Victoria con 10.371 viviendas (2,6%) y con cifras cada uno aproximadas de 8.000 viviendas de potencial uso turístico (sobre un 2% del total), destacan los municipios de Torrox, Nerja y Estepona.

- La provincia de Cádiz ocupa el segundo lugar con un 23,1% del total. Los municipios con mayor número de viviendas de potencial uso turístico son Chiclana de la Frontera, con 15.356 viviendas (3,8%), y Puerto de Santa María, con 14.478 viviendas (3'6%). Seguidos de San Fernando, con 9.215 viviendas (2'3%), Chipiona, con 9.035 viviendas (2'3%), y Rota, con 8.642 viviendas (2'2%).

- El tercer lugar, según el peso relativo, le corresponde a la provincia de Huelva, con un 13% del total. Destacan los municipios de Punta Umbría, con 13.049 viviendas (3'3%) y Almonte, con 12.486 viviendas (3'1%), aunque en este caso una buena parte de tales viviendas son difícilmente identificables con las diferentes modalidades de turismo residencial. Otros

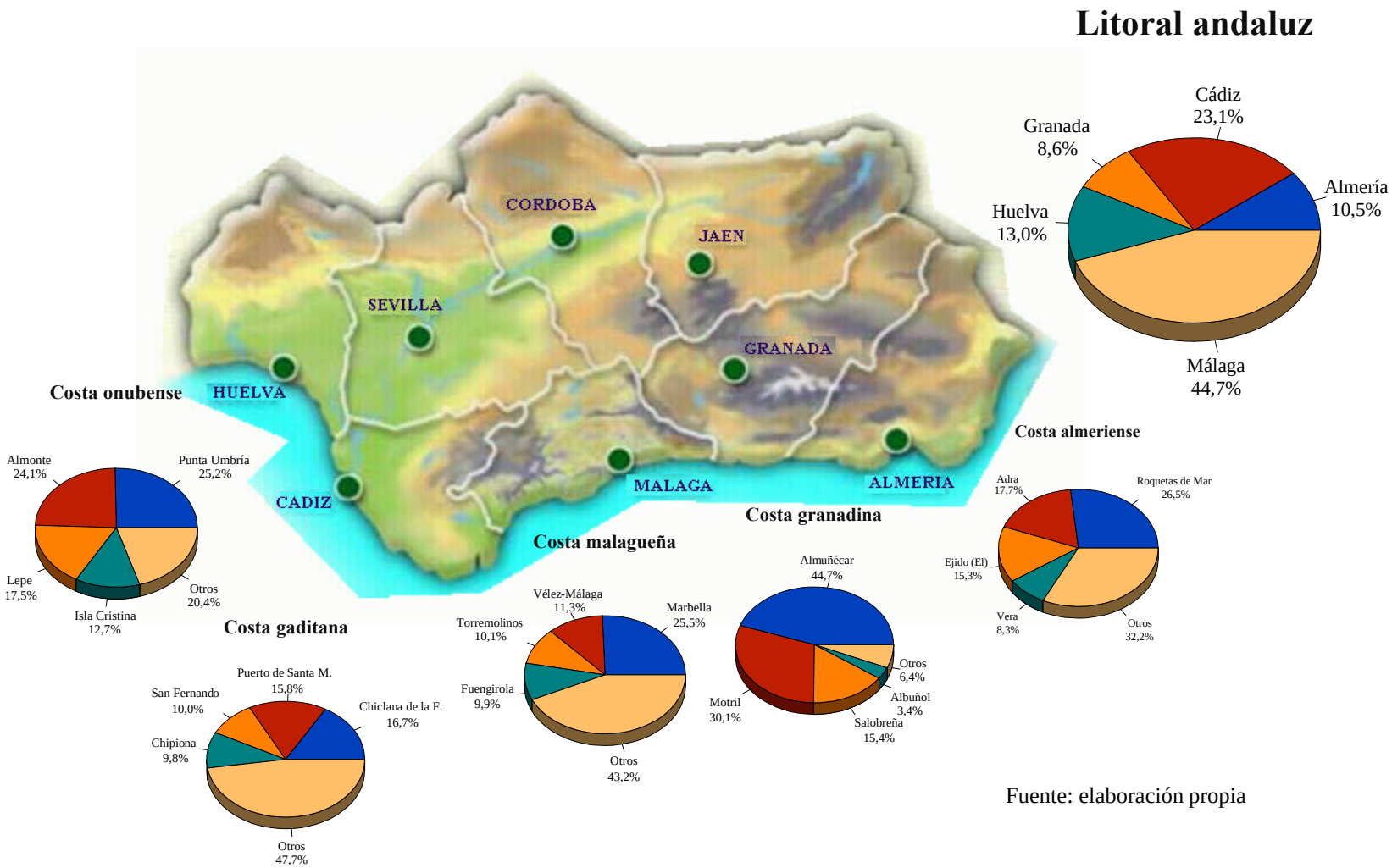
municipios con cierta relevancia son Lepe e Isla Cristina, respectivamente con 9.065 y 6.549 viviendas (2,3 y 1,6% del total del litoral andaluz).

- La cuarta posición la ocupa Almería con 41.659 viviendas, que representan aproximadamente el 10,5% del total. Los municipios con mayores dotaciones son Roquetas de Mar, con 11.046 viviendas (2'8%), Adra con 7.385 viviendas (1'9% del total del litoral andaluz) y El Ejido con 6.358 viviendas (1,6%).

- Por último, cabe señalar que la provincia de Granada acapara el 8'6% del total de viviendas de potencial uso turístico del litoral andaluz. Los municipios con mayor nivel de oferta son Almuñecar con 15.289 viviendas (3'8%) y Motril con 10.288 viviendas (2'6%). A un nivel bastante inferior se sitúa Salobreña con 5.247 viviendas (1'3%).

Por otra parte, los datos del cuadro 6.8 se pueden traducir a plazas si se utiliza la información de la "Encuesta al turismo residencial". Según se ha visto anteriormente en dicha encuesta, el número medio de plazas por vivienda era de 4,5. De manera que, la oferta de plazas en viviendas de potencial uso turístico, se sitúa en el litoral andaluz en la importante cifra de 1.787.013 plazas. La distribución en términos absolutos de dicha cifra se recoge en el cuadro 6.9.

FIGURA 6.1. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LAS VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO



Fuente: elaboración propia

CUADRO 6.9. OFERTA DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO EN 1998 (VPUT-98)

	Viviendas	Plazas	% sobre litoral andaluz	% sobre litoral provincial
Adra	7.385	33.234	1,86	0,18
Carboneras	1.286	5.788	0,32	0,03
C. del Almanzora	1.933	8.699	0,49	0,05
Ejido (El)	6.358	28.613	1,60	0,15
Enix	375	1.687	0,09	0,01
Garrucha	1.027	4.622	0,26	0,02
Mojácar	3.216	14.472	0,81	0,08
Níjar	3.303	14.866	0,83	0,08
Pulpí	2.273	10.230	0,57	0,05
Roquetas de Mar	11.046	49.707	2,78	0,27
Vera	3.455	15.548	0,87	0,08
ALMERÍA	41.659	187.466	10,49	100,00
Barbate	3.920	17.640	0,99	4,27
Chiclana de la F.	15.356	69.104	3,87	16,71
Chipiona	9.035	40.656	2,28	9,83
Conil de la F.	4.375	19.688	1,10	4,76
Línea de la C.	5.510	24.796	1,39	6,00
Puerto de Santa M.	14.478	65.149	3,65	15,76
Puerto Real	4.359	19.614	1,10	4,74
Rota	8.642	38.889	2,18	9,41
San Fernando	9.215	41.466	2,32	10,03
San Roque	4.788	21.544	1,21	5,21
Sanlúcar de Barrameda	6.277	28.245	1,58	6,83
Tarifa	3.716	16.723	0,94	4,04
Vejer de la Frontera	1.970	8.863	0,50	2,14
Zahara	243	1.095	0,06	0,26
CÁDIZ	91.883	413.472	23,14	100,00
Albuñol	1.163	5.233	0,29	3,40
Almuñécar	15.289	68.799	3,85	44,74
Gualchos	965	4.343	0,24	2,82
Lújar	199	897	0,05	0,58
Motril	10.288	46.298	2,59	30,10
Polopos	510	2.295	0,13	1,49
Rubite	178	802	0,04	0,52
Salobreña	5.247	23.610	1,32	15,35
Sorvilán	336	1.514	0,08	0,98
GRANADA	34.176	153.790	8,61	100,00
Almonte	12.486	56.189	3,14	24,15
Ayamonte	3.975	17.885	1,00	7,69
Isla Cristina	6.549	29.468	1,65	12,66
Lepe	9.065	40.793	2,28	17,53
Moguer	3.672	16.526	0,92	7,10
Palos de la F.	2.913	13.109	0,73	5,63
Punta Umbría	13.049	58.720	3,29	25,24
HUELVA	51.709	232.690	13,02	100,00
Algarrobo	2.665	11.992	0,67	1,50
Benahavís	2.294	10.322	0,58	1,29
Benalmádena	16.059	72.265	4,04	9,04
Casares	1.292	5.814	0,33	0,73
Estepona	8.142	36.638	2,05	4,58
Fuengirola	17.566	79.048	4,42	9,89
Manilva	3.143	14.143	0,79	1,77
Marbella	45.298	203.841	11,41	25,49
Mijas	17.157	77.208	4,32	9,66
Nerja	8.068	36.306	2,03	4,54
Rincón de la V.	10.371	46.672	2,61	5,84
Torremolinos	17.984	80.928	4,53	10,12
Torrox	7.528	33.877	1,90	4,24
Vélez-Málaga	20.121	90.542	5,07	11,32
MÁLAGA	177.688	799.594	44,74	100,00
TOTAL	397.114	1.787.013	100,00	

Fuente: elaboración propia

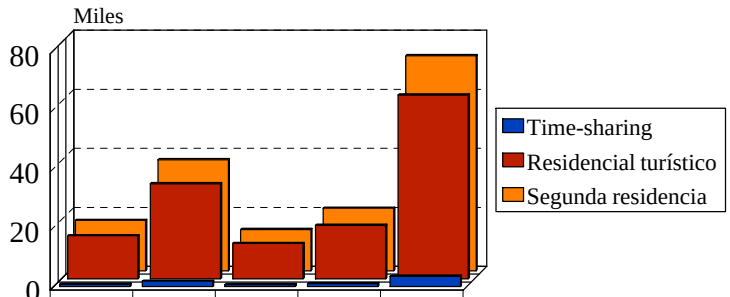
6.4 TIPOLOGÍAS TURÍSTICAS: RESIDENCIAL TURÍSTICA, SEGUNDA RESIDENCIA Y MULTIPROPIEDAD

Desde la perspectiva de la oferta se ha calculado la variable número de viviendas de potencial uso turístico en 1998, en términos de número de viviendas (cuadro 6.8) y de número de plazas (cuadro 6.9). En este punto, es necesario confrontar la oferta con la demanda, con objeto de delimitar del conjunto de viviendas de potencial uso turístico aquellas que efectivamente han estado destinadas al uso turístico, siempre desde la perspectiva del turismo residencial. Para ello, es necesario disponer de información sobre la demanda, en particular sobre las tipologías turísticas y sobre el número de personas que, por término medio, se alojan en vivienda residencial.

Aplicando a las viviendas de potencial uso turístico los datos sobre las tipologías turísticas (cuadro 3.5), obtenidos en la "Encuesta a promotores y urbanizadores", se obtiene el conjunto de viviendas que efectivamente han sido utilizadas por las diferentes tipologías turísticas. En este sentido, cabe recordar que, en porcentajes medios ponderados, las tipologías turísticas según los usos de la vivienda son las siguientes: residencial urbano (16%); residencial turístico (35%); segunda residencia (41%); time-sharing (2%); y, por último, alquileres atípicos (6%). Estos porcentajes se han calculado a partir de la información facilitada desde las propias urbanizaciones. Por ello, en el proceso de cálculo del cuadro 6.10, que recoge los valores absolutos y relativos de las viviendas turísticas en el litoral andaluz, a las cifras iniciales de viviendas de potencial uso turístico hay que restarle un 16%, que son viviendas de uso urbano, y un 6%, que corresponde a las viviendas que usualmente se alquilan por cortas estancias, inferiores a un mes.

Según puede observarse en dicho cuadro, la oferta total de viviendas turísticas en el litoral andaluz es de 309.749. Si se tiene en cuenta la estructura de las tipologías turísticas (cuadro 3.5), según los usos de la vivienda, un 2,6% de las mismas se ocuparían en el sistema de multipropiedad, lo que corresponde a 7.942 viviendas; un 44,9% tienen un uso residencial turístico, es decir 138.990 viviendas; y un 52,6% un uso de segunda residencia, equivale a 162.817 viviendas. El gráfico 6.1 ilustra dicha estructura de la vivienda de uso turístico en el litoral andaluz.

GRAFICO 6.1. OFERTA DE VIVIENDAS TURISTICAS EN EL LITORAL ANDALUZ, SEGUN TIPOLOGIA (miles)



	ALMERÍA	CÁDIZ	GRANADA	HUELVA	MÁLAGA
Time-sharing	0,833	1,838	0,684	1,034	3,554
Residencial turístico	14,581	32,159	11,961	18,098	62,191
Segunda residencia	17,08	37,672	14,012	21,201	72,852

Provincias

Fuente: elaboración propia

En la hipótesis de que se mantenga a escala provincial las tipologías de uso de las viviendas detectadas para el conjunto del litoral (Cuadro 3.5), los cálculos realizados conducen a los siguientes resultados:

- En el litoral de la provincia de Málaga (con 138.596 viviendas turísticas), 62.191 viviendas son residenciales turísticas y 72.852 de segunda residencia.

- En el litoral de Almería (con 32.494 viviendas), 14.159 viviendas son residencial turísticas y 17.080 de segunda residencia.

- En la costa de Cádiz (con 71.669 viviendas turísticas), 32.159 son de uso residencial turístico y 37.672 de segunda residencia.

- En el litoral de Granada (con 26.657 viviendas turísticas), 11.961 son de uso residencial turístico y 14.012 de segunda residencia.

- Y en Huelva (con 40.333 viviendas turísticas), 18.098 serían de uso residencial turístico y 21.201 de segunda residencia.

Por otra parte, la información sobre viviendas turísticas también puede expresarse en términos de plazas efectivamente utilizadas. Para ello, basta con

multiplicar ese número de viviendas por el número de personas que por término medio se aloja una vivienda residencial, es decir por 3,6 según la encuesta al turismo residencial. Así pues, el número total de plazas a lo largo del litoral andaluz se eleva a 1.115.096. La distribución territorial de dichas plazas aparece también recogida en el cuadro 6.10.

CUADRO 6.10. OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN 1998

	Viviendas	Plazas	% sobre litoral andaluz	% sobre litoral provincial
Adra	5.761	20.738	1,86	0,18
Carboneras	1.003	3.612	0,32	0,03
C. del Almanzora	1.508	5.428	0,49	0,05
Ejido (El)	4.960	17.855	1,60	0,15
Enix	292	1.053	0,09	0,01
Garrucha	801	2.884	0,26	0,02
Mojácar	2.508	9.030	0,81	0,08
Níjar	2.577	9.276	0,83	0,08
Pulpí	1.773	6.384	0,57	0,05
Roquetas de Mar	8.616	31.017	2,78	0,27
Vera	2.695	9.702	0,87	0,08
ALMERÍA	32.494	116.979	10,49	1,00
Barbate	3.058	11.007	0,99	4,27
Chiclana de la F.	11.978	43.121	3,87	16,71
Chipiona	7.047	25.369	2,28	9,83
Conil de la F.	3.413	12.285	1,10	4,76
Línea de la C.	4.298	15.473	1,39	6,00
Puerto de Santa M.	11.293	40.653	3,65	15,76
Puerto Real	3.400	12.239	1,10	4,74
Rota	6.741	24.267	2,18	9,41
San Fernando	7.188	25.875	2,32	10,03
San Roque	3.734	13.443	1,21	5,21
Sanlúcar de Barrameda	4.896	17.625	1,58	6,83
Tarifa	2.899	10.435	0,94	4,04
Vejer de la Frontera	1.536	5.531	0,50	2,14
Zahara	190	683	0,06	0,26
CÁDIZ	71.669	258.007	23,14	100,00
Albuñol	907	3.265	0,29	3,40
Almuñécar	11.925	42.930	3,85	44,74
Gualchos	753	2.710	0,24	2,82
Lújar	155	560	0,05	0,58
Motril	8.025	28.890	2,59	30,10
Polopos	398	1.432	0,13	1,49
Rubite	139	500	0,04	0,52
Salobreña	4.092	14.733	1,32	15,35
Sorvilán	262	945	0,08	0,98
GRANADA	26.657	95.965	8,61	100,00
Almonte	9.739	35.062	3,14	24,15
Ayamonte	3.100	11.160	1,00	7,69
Isla Cristina	5.108	18.388	1,65	12,66
Lepe	7.071	25.455	2,28	17,53
Moguer	2.865	10.312	0,92	7,10
Palos de la F.	2.272	8.180	0,73	5,63
Punta Umbría	10.178	36.641	3,29	25,24
HUELVA	40.333	145.199	13,02	100,00
Algarrobo	2.079	7.483	0,67	1,50
Benahavís	1.789	6.441	0,58	1,29
Benalmádena	12.526	45.093	4,04	9,04
Casares	1.008	3.628	0,33	0,73
Estepona	6.351	22.862	2,05	4,58
Fuengirola	13.702	49.326	4,42	9,89
Manilva	2.451	8.825	0,79	1,77
Marbella	35.332	127.197	11,41	25,49
Mijas	13.383	48.178	4,32	9,66
Nerja	6.293	22.655	2,03	4,54
Rincón de la V.	8.090	29.123	2,61	5,84
Torremolinos	14.027	50.499	4,53	10,12
Torrox	5.872	21.139	1,90	4,24
Vélez-Málaga	15.694	56.498	5,07	11,32
MÁLAGA	138.596	498.947	44,74	100,00
TOTAL	309.749	1.115.096	100,00	

Fuente: elaboración propia

6.5 ANÁLISIS DE LA ESTACIONALIDAD EN EL TURISMO RESIDENCIAL

La actividad turística se caracteriza, entre otros rasgos singulares, por tener un comportamiento estacional fuerte, debido a que la demanda se concentra mayoritariamente en determinadas épocas del año que suelen coincidir con los períodos vacacionales. Los intensos flujos coyunturales de la demanda turística provocan graves distorsiones en la vida social en general y en la oferta turística en particular, cuyo resultado es perjudicial para el desarrollo económico de las zonas turísticas. En este sentido, la concentración turística tiene importantes efectos negativos sobre el mercado laboral y sobre la calidad final del producto turístico, condicionantes que deterioran la capacidad del mismo para ser competitivo en el mercado turístico. El desarrollo de la estacionalidad engendra fuertes cargas sociales y debilita el nivel de formación y de especialización de los recursos humanos. La concentración de la demanda en el tiempo y en el espacio lleva aparejada además graves consecuencias sobre las infraestructuras, el equipamiento y los servicios públicos.

Las políticas de desestacionalización del turismo han tratado de intervenir tanto sobre la demanda como sobre la oferta. Las actuaciones sobre la oferta suelen tener un carácter estructural, cuyos resultados comienzan a visualizar a largo plazo. En el corto plazo, las acciones más relevantes se han centrado sobre la demanda turística, incentivando para ello los períodos de temporada baja, de manera que se contribuya a acortar las diferencias estacionales. La demanda turística que puede cubrir esta función desestacionalizadora debe cumplir dos características básicas: por un lado que disponga del tiempo libre en épocas del año que generalmente no suelen ser vacacionales y, de otro lado, que disponga de una renta mínima para hacer frente a los gastos que implica el viaje[1].

En el presente epígrafe se analizan la evolución de la demanda del turismo residencial en Andalucía. Los estudios cuantitativos sobre la estacionalidad turística

[1] El turismo residencial es una tipología turística que se caracteriza por reunir ambas características.

tienen en España diversos precedentes[2], que han tratado de llamar la atención sobre la necesidad de adoptar instrumentos y políticas desestacionalizadoras. El análisis que se realiza en una primera parte va encaminado en esta línea de trabajo y pretende contribuir al esclarecimiento de las dudas que surgen sobre la estacionalidad del turismo residencial en nuestra Comunidad Autónoma. En una segunda parte, se realiza un análisis comparativo de la estacionalidad, considerando la evolución del turismo típicamente residencial, de segunda residencia y de la demanda turística que se hospeda en hotel.

Por otro lado, hay que señalar que, particularmente, el turismo residencial es y ha sido una tipología turística caracterizada por la escasa información disponible. Este hecho ha condicionado fuertemente el análisis sobre su estacionalidad, ya que no es posible construir una serie temporal lo suficientemente amplia para que se recojan todas las oscilaciones posibles a lo largo de diversos años. Estas limitaciones en la información han obligado precisamente a utilizar los resultados de la "Encuesta al turismo residencial", realizada durante 1999, con el fin de poder observar la estacionalidad en el turismo residencial.

El análisis estacional que se presenta, tiene en cuenta la distribución mensual a lo largo del año de las pernoctaciones o estancias declaradas por los encuestados. A partir de dichas observaciones se han generado los valores para la estacionalidad, observándose las desviaciones mensuales respecto a la media anual que se ha identificado en todos los casos con la unidad. Así pues, un valor superior a uno indica que se trata de un mes con estacionalidad positiva, en tanto que si es inferior se identifica como un mes con estacionalidad baja.

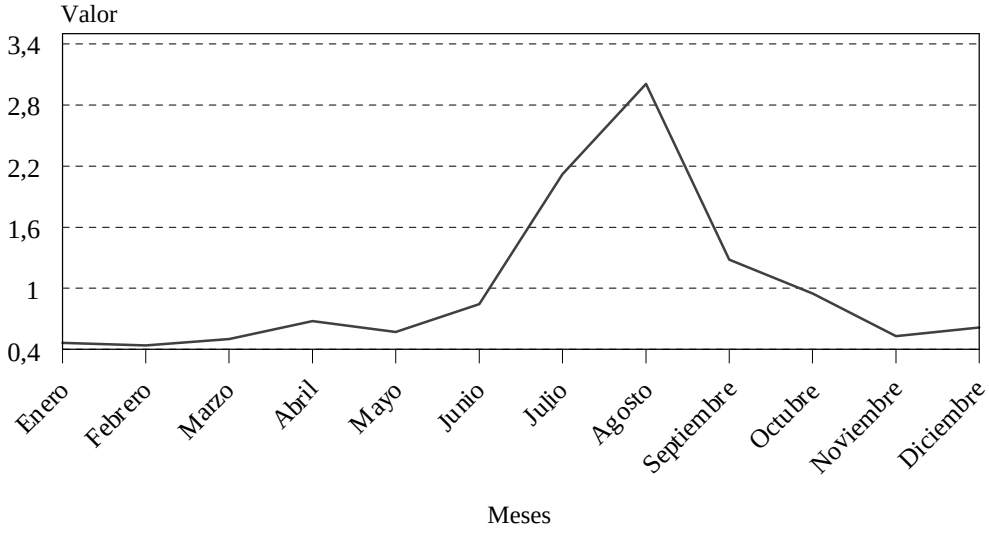
Los resultados obtenidos del componente estacional han sido representados gráficamente, lo que permite ilustrar la evolución de la estacionalidad del turismo residencial en Andalucía y de su comportamiento frente a otras tipologías turísticas.

[2] Entre las investigaciones sobre la estacionalidad del turismo en España destacan, entre otros, los trabajos de Aguiló (1984), Abellán y Ramón (1997) y Muñiz (1999).

6.5.1 Estacionalidad del turismo residencial

La estacionalidad del turismo residencial tiene su máxima incidencia en los meses estivales que llegan a concentrar más de la mitad (53,39 por ciento) de las estancias o pernoctaciones registradas en todo el año, siendo el mes de agosto el de mayor intensidad. Ello implica, como puede observarse en el gráfico 1.1, que el componente estacional puede representar en los meses de mayor estacionalidad en torno al 300 por cien sobre la media.

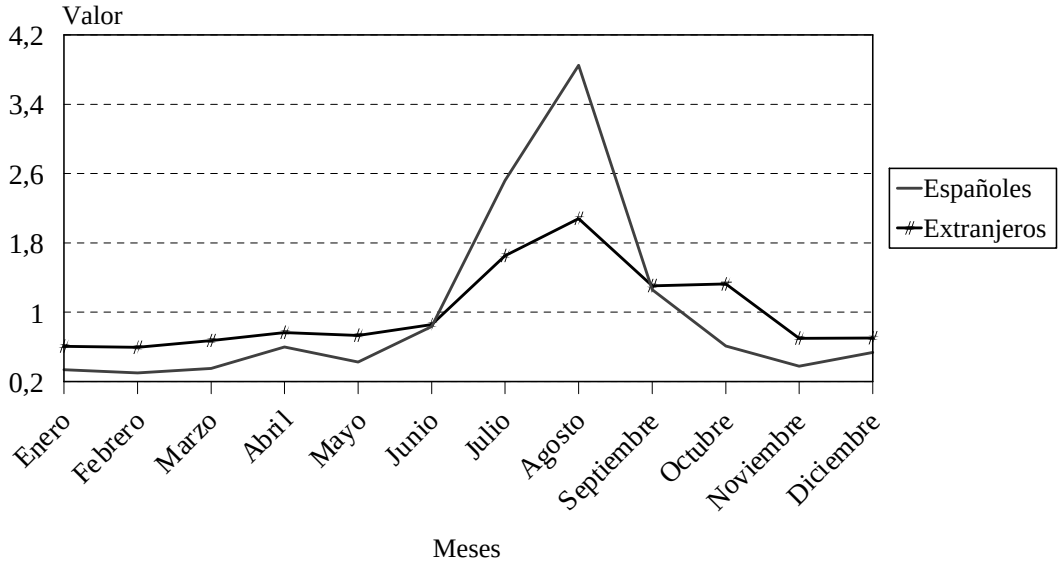
GRAFICO 1.1. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO RESIDENCIAL



Fuente: elaboración propia

Diferenciando las series según sean españoles o extranjeros, se observa que el turismo español es el que presenta ampliamente las mayores diferencias estacionales, llegando a manifestarse con especial relevancia el fenómeno durante los meses de verano. En términos cuantitativos, como puede verse en el gráfico 1.2, el número de estancias españolas llega casi a cuadruplicarse en dichos meses respecto a la media anual. Por otro lado, la demanda extranjera mantiene un comportamiento bastante más moderado a lo largo del año, si bien introduce sus mayores oscilaciones también en los meses estivales, aunque con niveles bastante alejados de los alcanzados por la demanda de turismo residencial española.

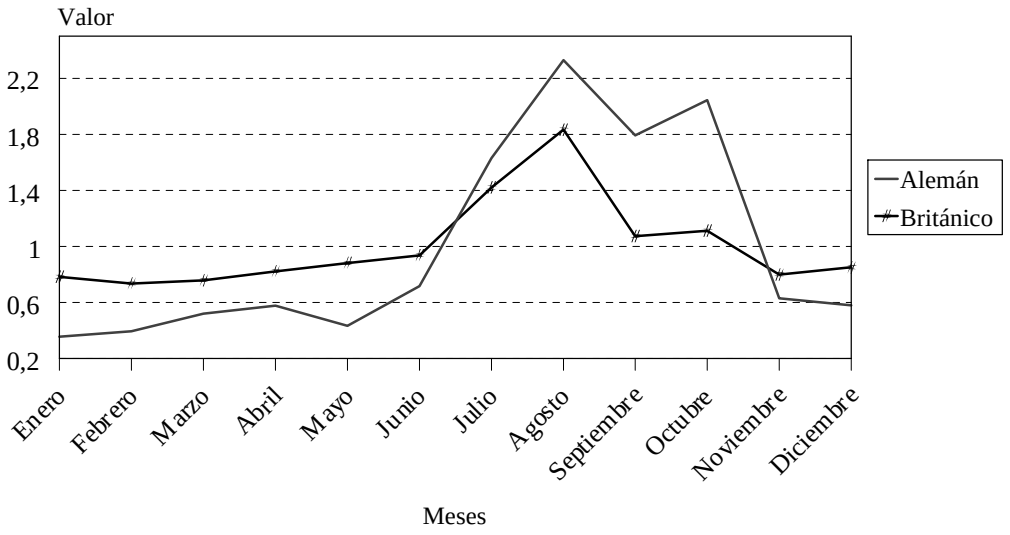
GRAFICO 1.2. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO RESIDENCIAL SEGUN NACIONALIDAD



Fuente: elaboración propia

Dentro del turismo extranjero, si se considera las dos nacionalidades con mayor peso específico dentro del turismo residencial andaluz, es decir si se comparan las cifras de los alemanes respecto a las de los turistas británicos, se observa que el turismo alemán está introduciendo los mayores desequilibrios estacionales, en tanto que el británico está jugando un papel más discreto en las fluctuaciones de la demanda extranjera. Gráficamente, las diferencias entre ambos aparecen recogidas en el gráfico 1.3.

GRAFICO 1.3. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO RESIDENCIAL BRITANICO Y ALEMAN



Fuente: elaboración propia

6.5.2 Análisis comparativo de la estacionalidad del turismo residencial

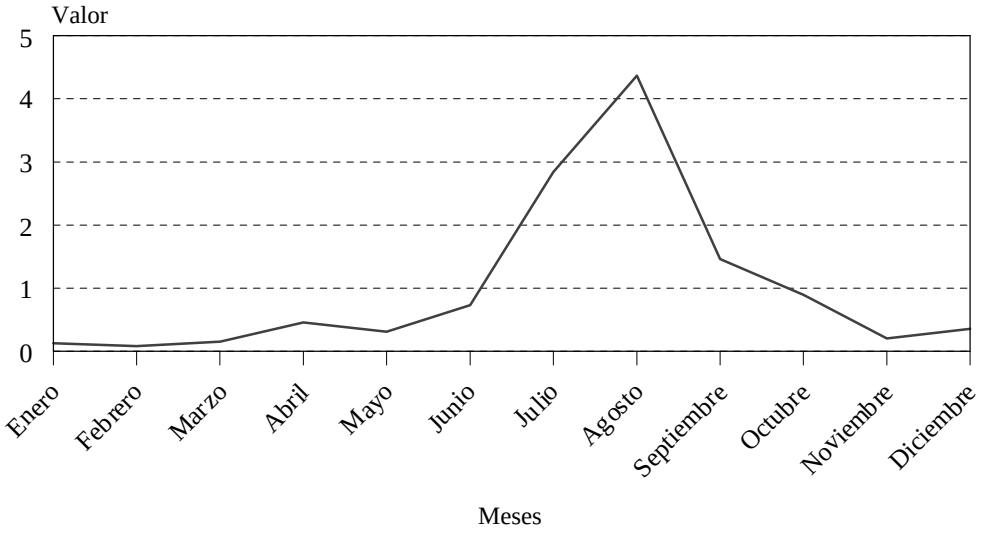
En esta última parte se efectúa un análisis comparativo del turismo residencial frente a otras tipologías turísticas. En este sentido, se aborda en primer lugar, y a partir de los datos extraídos en la "Encuesta al turismo residencial, 1999", el análisis diferenciando entre el turismo de segunda residencia y el turismo típicamente residencial. Para ello, se ha establecido como hipótesis de trabajo que el turismo de segunda residencia está representado por aquella demanda turística que se hospeda en Andalucía entre 30 y 180 días, en tanto que aquellas personas que superan los 180 días son definidos como turistas típicamente residenciales.

En segundo lugar, se realiza un análisis comparativo tanto del turismo de segunda residencia como del turismo típicamente residencial frente al turismo que se hospeda en hotel. La importancia de este análisis radica en que frecuentemente esta última demanda ha sido utilizada para indicar las variaciones estacionales que se producen en todo el sector turístico. La demanda turística hotelera ha sido evaluada a partir de las pernoctaciones hoteleras

registradas mensualmente durante 1998 en la serie estadística “Movimiento de Viajeros en Establecimientos Hoteleros” del Instituto Nacional de Estadística - INE.

En lo que concierne al turismo de segunda residencia, hay que señalar que se caracteriza especialmente por su fuerte incidencia sobre la estacionalidad del turismo en general y del turismo residencial en particular. Los valores estacionales alcanzados en la época estival superan, como puede verse en el gráfico 1.4, el 400 por ciento sobre la media anual.

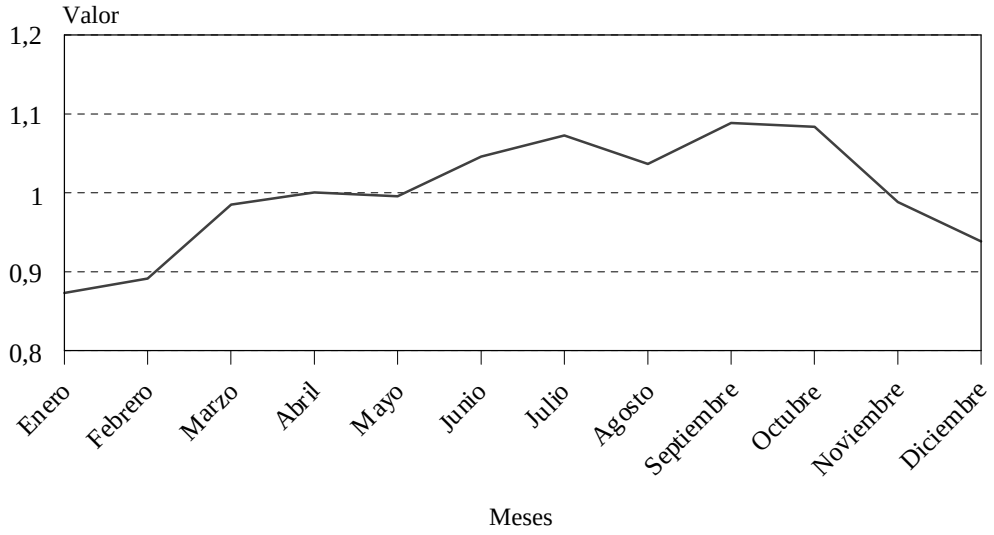
GRAFICO 1.4. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA



Fuente: elaboración propia

Por el contrario, el turismo típicamente residencial apenas sufre los movimientos estacionales que caracterizan al resto de tipologías turísticas. En este sentido, tal y como se observa en el gráfico 1.5, el índice máximo que alcanzan los valores estacionales se sitúa en torno al 10 por ciento. Precisamente, debido a que mantiene unos niveles estacionales reducidos a lo largo del año, se puede afirmar que el turismo típicamente residencial contribuye a desestacionalizar la demanda turística global en Andalucía.

GRAFICO 1.5. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO TIPICAMENTE RESIDENCIAL

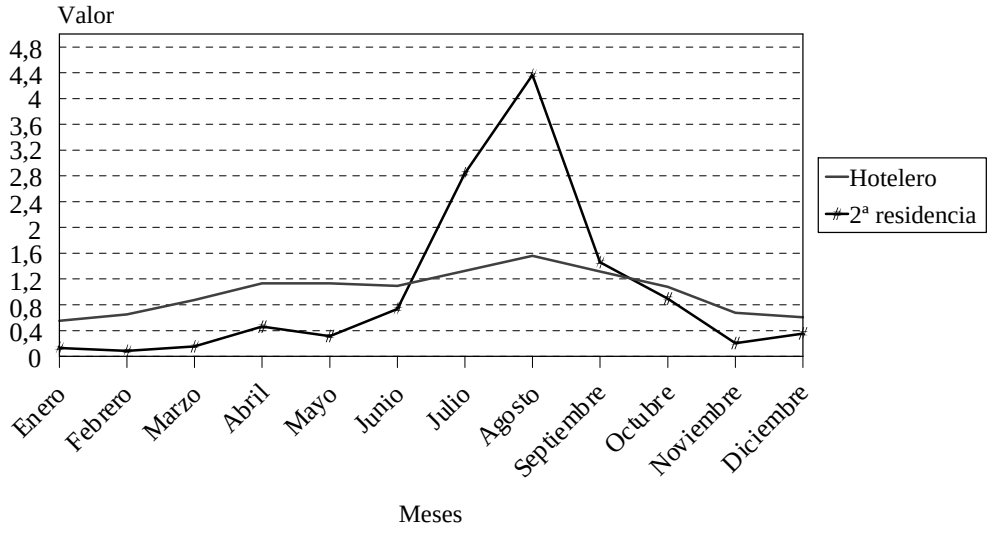


Fuente: elaboración propia

Por último, observando tanto el turismo de segunda residencia como el turismo típicamente residencial frente al turismo que se hospeda en alojamientos hoteleros, se pueden extraer una serie de conclusiones:

- En primer lugar, cabe señalar que de la comparación de las dos primeras modalidades turísticas, el turismo de segunda residencia y el hotelero, se observa que el hotelero introduce los mayores desequilibrios estacionales en verano y en abril –debido en este caso a la Semana Santa-, si bien sus valores están muy lejos de alcanzar la gran estacionalidad que caracteriza a la segunda residencia. Estas diferencias, que alcanza casi el 300 por ciento, quedan ilustradas en el gráfico 1.6.

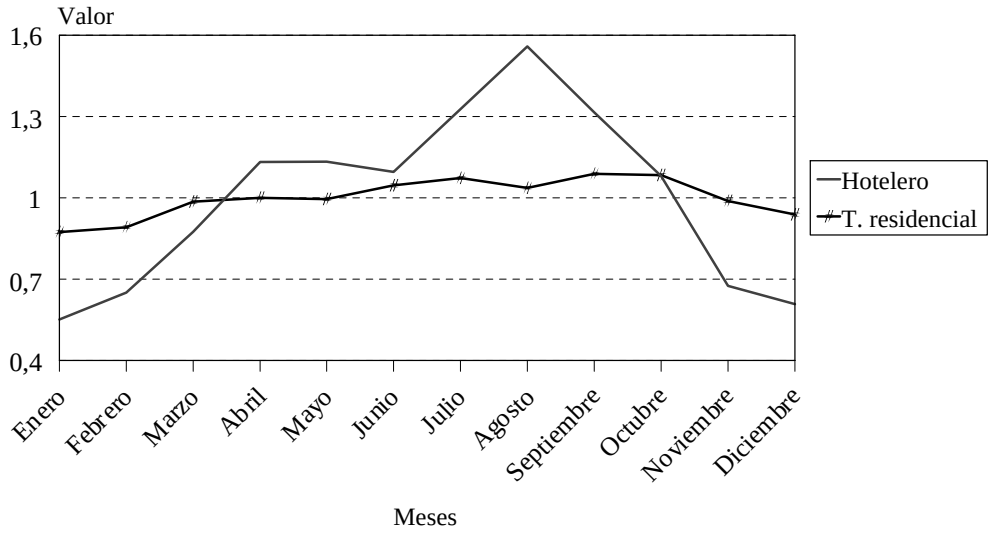
GRAFICO 1.6. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO DE SEGUNDA RESIDENCIA Y DEL TURISMO ALOJADO EN HOTEL



Fuente: elaboración propia

- En segundo lugar, si se tiene en cuenta la evolución del turismo típicamente residencial *versus* hotelero se puede observar que las mayores variaciones corresponden a este último, ya que las diferencias en los meses de temporada alta y baja superan el 50 por ciento sobre la media anual, en tanto que las variaciones de la tipología típicamente residencial se sitúa, como ya se ha citado anteriormente, en torno al 10 por ciento. A este respecto véase el gráfico 1.7.

GRAFICO 1.7. ESTACIONALIDAD DEL TURISMO TIPICAMENTE RESIDENCIAL Y DEL TURISMO ALOJADO EN HOTEL



Fuente: elaboración propia

6.6 TENDENCIAS DEL TURISMO RESIDENCIAL

El estudio de las tendencias resulta sumamente interesante si se desea tener en cuenta los cambios estructurales que se están produciendo y los elementos que intervienen en el desarrollo y en la consolidación del turismo residencial en Andalucía. Las repercusiones de estas tendencias varían en intensidad dependiendo de la zona y de la evolución del proceso dinámico que está sufriendo esta tipología turística.

El enfoque adoptado en el presente epígrafe lleva a analizar la realidad que acontece en el sector turístico pasando de lo general a lo particular. Así pues, las principales tendencias observadas en el turismo residencial se han clasificado de la siguiente manera:

1) Tendencias económicas. La evolución de la actividad económica nacional e internacional ha motivado alteraciones continuas en el desarrollo del turismo residencial. Entre las tendencias económicas más relevantes hay que considerar las siguientes:

- Crecimiento sostenido de las rentas. La persistencia y la consolidación del crecimiento económico en los países desarrollados ha provocado incrementos en la capacidad presupuestaria de los individuos, lo que ha permitido, además de garantizar sus necesidades básicas, cubrir en mayor medida las posibilidades de acceder al ocio turístico. Este hecho transciende no sólo al turismo en general sino también al turismo residencial.

- Reducción de los tipos de interés. El descenso de los niveles de inflación ha sido acompañado, en los últimos años, de una reducción en los tipos de interés, influyendo obviamente en los tipos del mercado hipotecario. Los descensos aplicados, que parecen haber tocado fondo, han motivado que la demanda de créditos hipotecarios se dispare, repercutiendo por tanto sobre el mercado de la vivienda.
- Internacionalización y globalización económica. La adopción del Tratado de la Unión propició la liberalización de los mercados de capital, lo que incrementó las

relaciones financieras y productivas con Europa. Todo ello, unido a la inminente entrada en vigor del Euro, ha incentivado la inversión inmobiliaria procedente de personas residentes en el extranjero.

- Incremento de precios de la vivienda. La fuerte presión en la demanda de viviendas, tanto por residentes nacionales como extranjeros, ha provocado brotes inflacionistas en el sector de la construcción, que se han reflejado en incrementos considerables en el precio final de la vivienda principal y secundaria, especialmente en las zonas de litoral. En determinados municipio o zonas con fuertes implantaciones residenciales, los incrementos de precios han repercutido especialmente sobre la población autóctona, que ha visto encarecer el precio de la vivienda muy por encima del crecimiento de su capacidad presupuestaria, lo que se ha traducido en un desplazamiento de la población hacia otros municipios más acordes con la renta nacional.

- Incentivos fiscales. Determinadas Comunidades Autónomas -CC.AA.- que han asumido capacidad normativa sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas –IRPF- están fomentando la adquisición de la segunda residencia mediante deducciones fiscales en el IRPF. La adopción de este tipo de planteamientos potencia en general el mercado inmobiliario, si bien en determinados casos las desgravaciones están condicionadas a que la inversión se efectúe en municipios con unas características específicas (por ejemplo: población de 1.000 habitantes).

- Desarrollo de productos financieros. El crecimiento en la renta real ha posibilitado la consolidación de productos financieros, tales como los fondos de pensiones o de inversión, que en determinados países están buscando rentabilidad en sociedades inmobiliarias que proyectan sus inversiones hacia el turismo residencial.

2) Tendencias demográficas. Desde hace algunos años se está produciendo una convulsión en la estructura de la población, especialmente en los países más desarrollados. Esta modificación que afecta al turismo residencial se caracteriza básicamente por la disminución del crecimiento vegetativo. Este hecho es producto esencialmente de dos factores, por un lado de la disminución en las tasas de natalidad y por otro de un aumento en la esperanza de vida. Ambos

vienen a repercutir de manera diferente sobre el turismo residencial, ya que ante la ausencia de cargas familiares numerosas personas de la tercera edad, especialmente del Norte de Europa, se plantean la posibilidad de pasar largas estancias en países con climas más afables.

En este sentido, se observa que cada vez es mayor la sensibilidad hacia los servicios y productos geriátricos, de manera que el turismo también debe ser sensible a estos cambios. Ejemplo de ellos son los cambios de actitud que se están produciendo, tanto en el sector privado como público, en torno a la supresión de barreras arquitectónicas, dotaciones sanitarias, etc.

3) Tendencias políticas. Aunque muchas de las intervenciones públicas se caracterizan por ser específicas y discontinuas en el tiempo, existen una serie de rasgos comunes que se repiten en casi todos los sistemas. Entre los principales aspectos políticos que afectan al turismo residencial hay que señalar los siguientes:

- Adopción de enfoques poco intervencionistas. La acción del Estado ha sido juzgada severamente en determinados países, fundamentalmente desde el ámbito privado, lo que ha motivado que frecuentemente se adopten enfoques poco intervencionistas –a excepción de ciertos Ayuntamientos- respecto a las actividades que afectan o inciden sobre el turismo residencial. En general, la intervención pública se ha relacionado indirectamente con esta tipología turística a través de normas que afectaban, en general, al sector turístico o a los consumidores.

- Regionalización de la intervención pública. La actuación política, que en un principio era competencia casi exclusiva de las AA.PP. centrales, está siendo transferida a instituciones regionales y locales, que son las que desarrollan fundamentalmente las políticas que afectan al turismo residencial (un ejemplo de ello son las normativas en materia de ordenación del territorio, de medio ambiente, de transporte, de turismo, etc.). No obstante, un hecho bastante frecuente, y fuertemente criticable, es la falta de información y coordinación entre las acciones que desarrollan las distintas AA.PP.

- Reducción del tiempo de trabajo. La duración de la semana laboral está disminuyendo sensiblemente, no sólo en cuanto al número de horas sino también en cuanto a los días que se dedican al trabajo, de manera que las actuales perspectivas tienden a manifestarse a favor de las 35 horas semanales concentradas en 4 días. Todas las modificaciones que se hagan en este sentido afectarán a las actividades de ocio y de vacaciones y, por tanto, también incidirán sobre el turismo residencial.

- Mezcolanza en las formas de intervención. Las tendencias internacionales analizadas han evidenciado que el desarrollo del turismo residencial ha obligado a considerar un gran abanico de instrumentos y políticas de intervención (medio ambiente, urbanismo, etc.), en general de carácter bastante heterogéneo, con el fin de ganar eficiencia en una actuación que ha estado marcada fuertemente por las relaciones con el territorio.

4) Tendencias culturales y sociales. Aunque están referidas especialmente a la demanda turística, sus efectos van a incidir tanto en la oferta y el entorno como en la vida social de los destinos turísticos. Los cambios culturales y sociales de la demanda se reflejan de la siguiente forma:

- Exigencia de mayores niveles de calidad. La motivación que la demanda turística tiene en su origen, se va transformando en función de la sensibilidad para valorar los servicios y productos ofrecidos en el destino turístico. El turismo residencial no es ajeno a las variaciones culturales que se producen en la demanda, que obligan por otra parte a configurar productos turísticos más exigentes con las instalaciones, los servicios y el entorno. Además, hay que tener en cuenta que, también, estos mismos cambios culturales están provocando alteraciones en las motivaciones de la demanda turística, que exige un contenido vacacional más participativo y menos contemplativo. En este sentido, los aumentos de sensibilidad que se producen son, en suma, un reto para incrementar las prestaciones y mejorar los servicios turísticos en general y del turismo residencial en particular.

- Transformación del entorno social. El turismo residencial incide, además de sobre los productos turísticos, sobre la vida social de los destinos turísticos. En este sentido, las modificaciones que inicialmente se recogen en las actividades

productivas se plasman, con el paso de los años, en cambios en las tradiciones y costumbres de los pueblos y ciudades turísticas.

5) Tendencias medio ambientales. Los efectos de la proliferación del turismo residencial sobre el medio ambiente son similares a los de cualquier asentamiento humano que realice actividades terciarias. Sus efectos radican esencialmente en el efecto carga que se produce sobre las condiciones de salubridad, accesibilidad y medio natural. La capacidad para amortiguar los efectos estacionales de la demanda turística sobre el medio ambiente constituye un reto que depende, en gran medida, de la dotación de infraestructuras y de la posibilidad de optar hacia otros segmentos de demanda.

6) Tendencias urbanísticas. El turismo residencial, al igual que otras tipologías turísticas, necesita del espacio para localizar y definir su producto turístico. Entre las tendencias urbanísticas más relevantes hay que destacar especialmente dos:

- Establecimiento de planeamientos supramunicipales. La degradación del medio ambiente y la accesibilidad de las zonas turísticas exigen, cada vez más, adoptar directrices u orientaciones que sirvan para localizar estratégicamente determinados equipamientos e infraestructuras, con el fin de dar solución a los problemas que caracterizan a las zonas turísticas. Los planteamientos consensuados, sin que ello suponga restringir o interferir en la autonomía de las Administraciones Locales, reducirán costes y fortalecerán la calidad y la imagen de los destinos turísticos.

- Diseño de “planes generales turísticos”. Pese a que la mayoría de los planes generales que se elaboran, al amparo de la normativa existente, siguen siendo casi exclusivamente instrumentos de regulación y control sobre la edificación, determinados municipios turísticos están utilizando la planificación como instrumento para fomentar y promover nuevos productos turísticos que garanticen un desarrollo sostenible. El turismo residencial no es ajeno a esta realidad, que se impone sobre las primeras iniciativas que fijaban los usos del suelo y las incompatibilidades que podían surgir entre las actividades económicas.

TENDENCIAS DEL TURISMO RESIDENCIAL

1. TENDENCIAS ECONÓMICAS

Crecimiento sostenido de las rentas
Reducción de los tipos de interés
Internalización y globalización económica
Incremento de precios de la vivienda
Incentivos fiscales
Desarrollo de productos financieros

2. TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS

Disminución del crecimiento vegetativo

3. TENDENCIAS POLÍTICAS

Adopción de enfoques por intervencionistas
Regionalización de la intervención pública
Reducción del tiempo de trabajo
Mezcolanza de las formas de intervención

4. TENDENCIAS CULTURALES Y SOCIALES

Exigencias de mayores niveles de calidad
Transformación del entorno social

5. TENDENCIAS MEDIOAMBIENTALES

Condiciones de salubridad, accesibilidad y medio natural

6. TENDENCIAS URBANÍSTICAS

Establecimiento de planeamientos supramunicipales
Diseño de “planes generales turísticos”

BIBLIOGRAFÍA

ABELLÁN, M.J. Y RAMÓN, A.B. (1997): Estacionalidad de la demanda turística en España, *Papers de Tourisme*, núm. 33, pág. 7-56.

AGUILÓ, E. (1984): La medición de la estacionalidad del turismo: el caso de Baleares, *Estudios Turísticos*, núm. 81, pág. 79-88.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (varios años): "Boletín Estadístico de la Vivienda". Dirección General de la Vivienda, Junta de Andalucía. Años 1992 a 1998.

INE (1991): Censo de Población, 1991. Instituto Nacional de Estadística.

INE (1996): Padrón Municipal de Andalucía de 1996.

INE (1998): "Anuario Estadístico de 1998".

INE (1998): Revisión del Padrón Municipal de Andalucía a 1-1-1998.

INE –Instituto Nacional de Estadística (1998): *Serie Movimiento de Viajeros en Establecimientos Hoteleros*, Instituto Nacional de Estadística.

JUNTA DE ANDALUCÍA (1999): "Guía de hoteles, pensiones, apartamentos, campings y casas rurales de Andalucía" Editada por la Consejería de Turismo y Deporte.

JUNTA DE ANDALUCÍA (1999): "Guía práctica sobre campos de golf". Editada por la Consejería de Turismo y Deporte.

JUNTA DE ANDALUCÍA (1999): "Guía práctica sobre puertos deportivos". Editada por la Consejería de Turismo y Deporte.

MUÑIZ AGUILAR, DANIEL (1999): La política de turismo social en España, *Tesis doctoral,* Universidad de Málaga, pág. 286-301.