



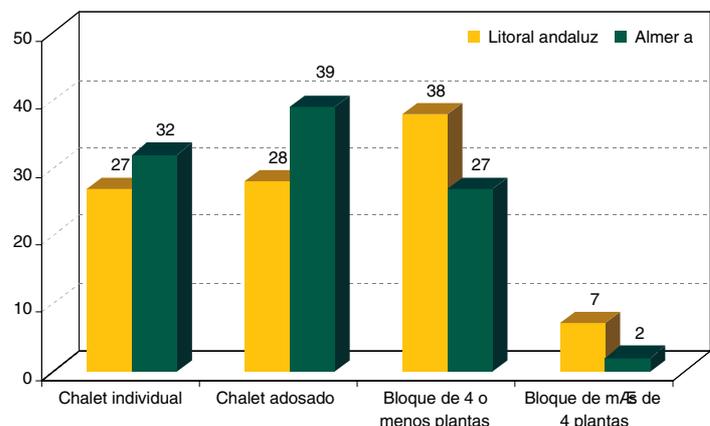
Las posibilidades del turismo residencial en Almería

Concepto

El turismo residencial es un concepto complejo, con fronteras difusas y estadísticamente difícil de ser sometido a mediciones precisas y no fragmentadas. Este tipo de turismo se encuadra dentro del turismo realizado a través de alojamientos no reglados y está muy relacionado con la actividad inmobiliaria en el litoral andaluz, especialmente el de la Costa del Sol. Esta actividad turística arraiga en nuestro país en los años 60's y 70's, décadas en las que las viviendas de potencial uso turístico experimentan un crecimiento muy superior al propiamente demográfico. Hasta bien entrados los años ochentas, la inversión extranjera en activos inmobiliarios constituyó el más significativo rubro de los flujos del capital extranjero hacia nuestro país. Posteriormente, a principios de los noventas entramos en una profunda crisis económica que afecta de cara al turismo en general y, en concreto, al turismo residencial. Es en la segunda mitad de los años noventas cuando se detecta un importante despegue turístico (residencial) que tendrá inequívocos y suficientes efectos en los años posteriores.

Desde el punto de vista sectorial, el turismo residencial contribuye notoriamente a diversificar la oferta turística global, y, desde el punto de vista económico, genera rentas, empleo y recursos económicos a través de su multiplicador. Dada la coyuntura económica

Tipo de promociones en el litoral almeriense



En porcentaje.

Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.

actual, obviando la reciente situación de inestabilidad generada por el terrorismo internacional, sus perspectivas futuras en los países desarrollados de nuestro entorno vienen avaladas por fenómenos socioeconómicos de profundo calado como el proceso de envejecimiento de la población y el adelanto de la edad de jubilación, el incremento de la renta y del ocio, la introducción de la moneda única, el desarrollo y liberalización del transporte aéreo, etcétera. En nuestro país, esta excelente coyuntura se acusa aún más debido al buen momento por el que atraviesa el sector de la construcción e inmobiliario.

Los municipios almerienses de Carboneras, Garrucha y Roquetas de Mar son los más valorados por los turistas residenciales del litoral andaluz

del turista residencial en Almería (82%), fenómeno que se replica prácticamente en todo el litoral andaluz. Por consiguiente, dada la importancia de la vivienda unifamiliar, podemos decir que la oferta promocional almeriense es de más calidad (prestaciones) y de un menor grado de saturación que la media del litoral andaluz. Este menor grado de saturación se pone de manifiesto, ante todo, por el precio del suelo en el litoral almeriense, que es el más bajo de toda la costa andaluza, y por el precio de una vivienda

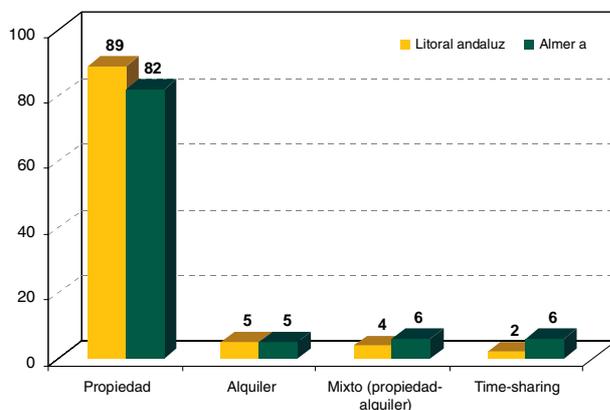
media de 100 metros cuadrados. Si ésta en el litoral andaluz supera los 20 millones de pesetas y en Málaga los 24, en Almería, por su parte, apenas llega a los 13 millones. Igualmente los precios de alquileres en el litoral almeriense son los más bajos de la costa andaluza. Si en Almería el precio de alquiler medio de una vivienda de 100 metros cuadrados ronda las 275.000 pesetas, en el litoral andaluz y en el malagueño se sitúa en 350.000 y 400.000 pesetas respectivamente.

Por regla general, la oferta complementaria en Andalucía, especialmente para este tipo de actividad turística, es preocupantemente reducida, acusándose especialmente y de forma notoria para el caso

Descripción

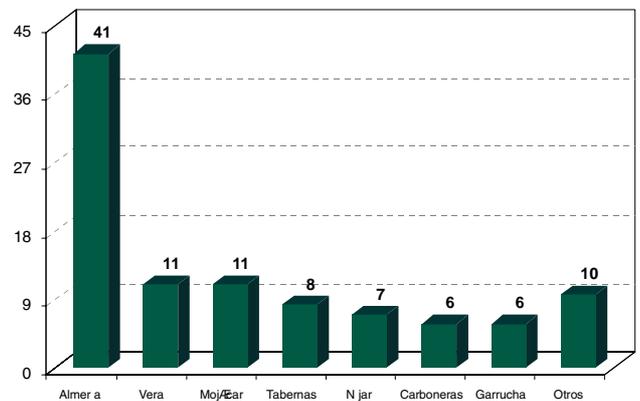
Circunscribiéndonos, de forma muy descriptiva y sumaria, al turismo residencial del litoral almeriense podemos decir que se da un claro predominio (71% del total frente a un 55% de media en el litoral andaluz) de las promociones urbanísticas de chalets, bien sea a través de chalets individuales o bien del tipo adosados, en detrimento de promociones de pisos y de la propiedad horizontal, siendo la propiedad la fórmula más habitual de tenencia inmobiliaria por parte

Régimen de tenencia



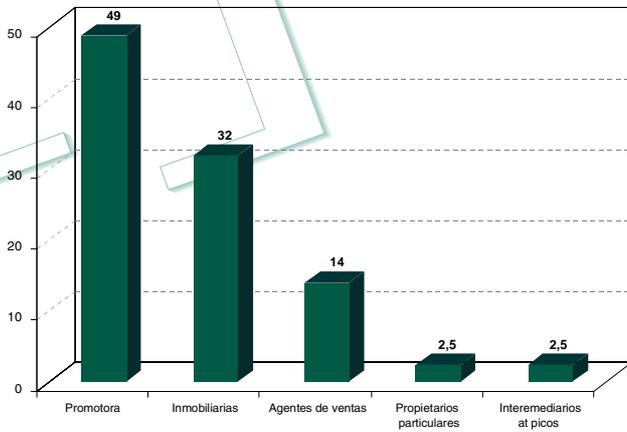
En porcentaje.
 Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.

Localidades más visitadas por el turismo residencial almeriense



En porcentaje.
 Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.

Canales de venta y prescriptores



En porcentaje.
Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.

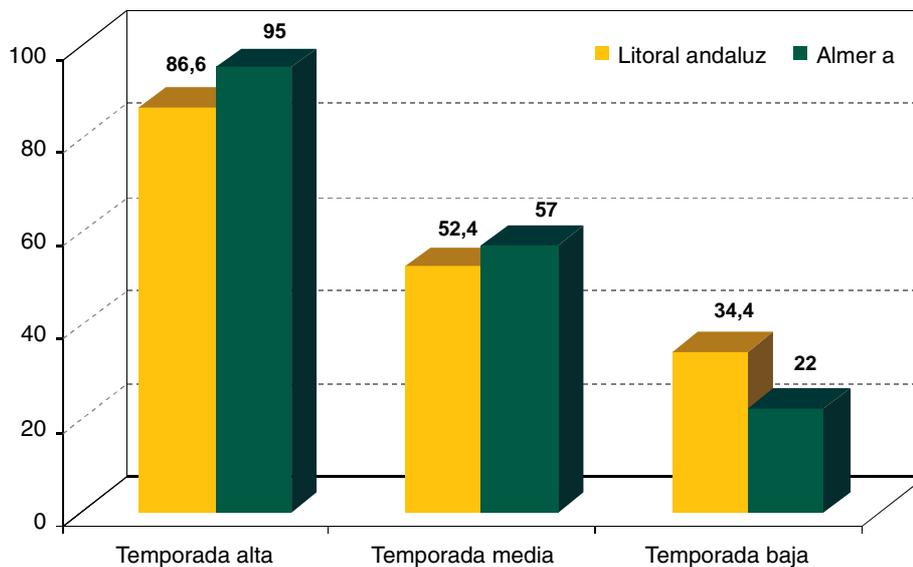
almeriense. En cuanto al grado de satisfacción y equipamiento de los servicios colectivos, Almería se encuentra en la media del litoral andaluz. No obstante, debido a los atractivos climáticos, paisajísticos y urbanísticos, en Almería existen importantes *resorts* para la promoción del turismo residencial. De hecho, las urbanizaciones andaluzas más dinámicas, a finales de los años noventa, son las del litoral

malagueño (Marbella, Estepona y Mijas) y almeriense (Roquetas de Mar, Mojácar y Vera).

En lo que concierne al grado de ocupación, que en el caso de los alojamientos reglados es muy aceptable, se puede decir que en Almería es especialmente elevada en temporada alta; de hecho, nuestra provincia tiene la tasa más alta de Andalucía. No obstante, en temporada baja es la más reducida del litoral andaluz. La principal razón de este último aspecto se circunscribe a los ámbitos de nuestra situación periférica y del déficit de las comunicaciones y las infraestructuras, que no permiten desplazamientos residenciales en periodos cortos de tiempo (fin de semana). En este sentido, no hay que olvidar que existe una tendencia inequívoca de los españoles (el primer colectivo de turistas residenciales en Andalucía) a fraccionar cada vez más su periodo de vacaciones.

El turista residencial andaluz es mayoritariamente español (59%), inglés (14%) y alemán (12%). En el litoral almeriense adquiere una especial importancia el turista residencial alemán; de hecho, nuestra provincia aglutina casi el 27% de los turistas residenciales de esta nacionalidad en Andalucía, en tanto que tan

Grado de ocupación del turismo residencial



En porcentaje.
Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.

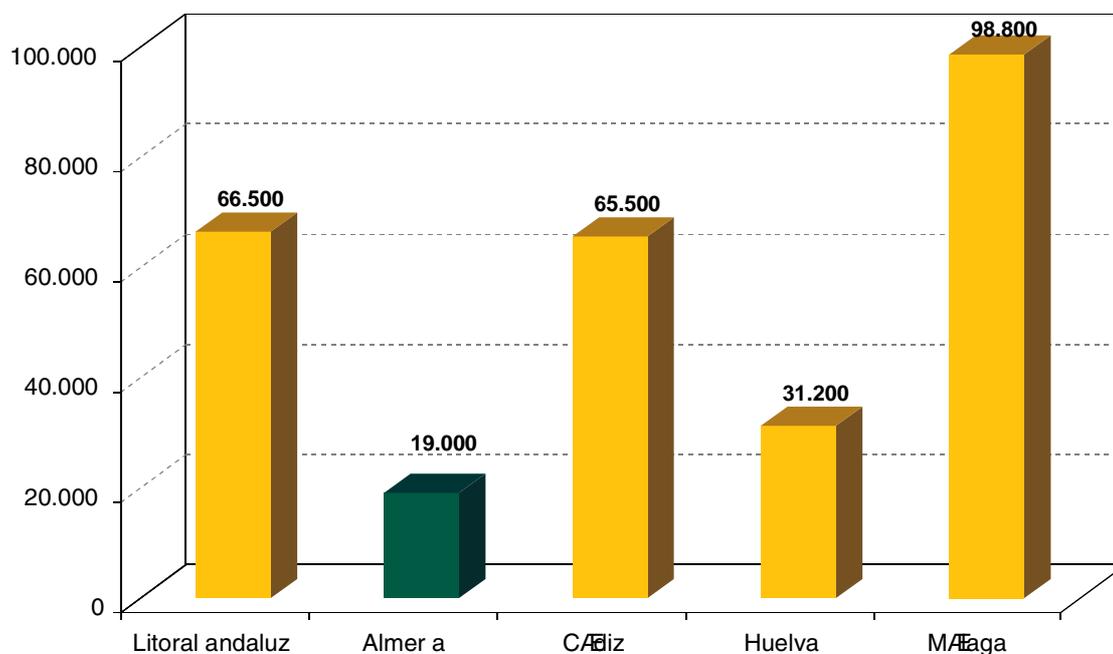
sólo el 18,6% de los ingleses y el 8,1% de los españoles. El turista alemán en nuestra provincia es el que más nivel de ingresos tiene y, por consiguiente, el que mayor capacidad de gasto presenta.

Como prueba del actual y futuro dinamismo del turismo residencial en Almería, hemos de decir que dos localidades de nuestra provincia lideran la distribución de los turistas que llevan residiendo en Andalucía desde hace menos de un año. V. gr.: Roquetas de Mar (18%) y Mojácar (14.5%); le siguen Fuengirola (10%) y Vera (5.6%). Sin embargo, para antigüedades superiores, el peso de nuestra provincia es extremadamente marginal (inferior al 2% de los turistas andaluces). En la actualidad, los municipios almerienses de Carboneras, Garrucha y Roquetas de Mar son los más valorados por los turistas residenciales del litoral andaluz.

Conclusión

Como conclusión, podemos advertir que el turismo residencial almeriense presenta unas perspectivas inmejorables de crecimiento y expansión. No obstante, su sostenibilidad pasa, sin ánimo de ser exhaustivo, por la mejora de los servicios públicos y de las infraestructuras, el incremento de la oferta complementaria específica del turismo residencial, la mayor calidad en las promociones e inmuebles, una más racional ordenación del territorio y, sobre todo, la concienciación por parte de todos los agentes implicados (ayuntamientos, urbanistas, constructores, promotores...) de que este tipo de turismo es de una importancia capital para la sostenibilidad del sector turístico en su conjunto y la diversificación de su oferta.

Precios del suelo en la costa andaluza



En ptas./m²
Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.