

Las posibilidades del turismo residencial en Málaga

Concepto

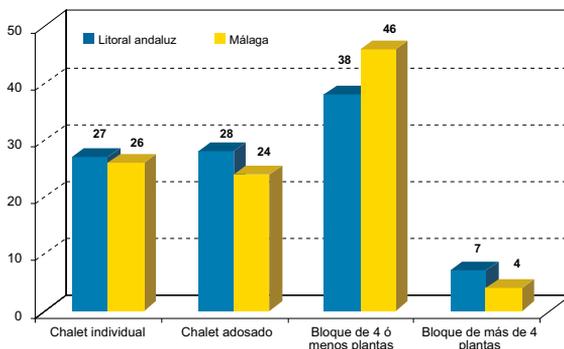
El turismo residencial es un concepto complejo, con fronteras difusas y estadísticamente difícil de ser sometido a mediciones precisas y no fragmentadas. Este tipo de turismo se encuadra dentro del turismo realizado a través de alojamientos no reglados y está muy relacionado con la actividad inmobiliaria en el litoral andaluz, especialmente el de la Costa del Sol. Esta actividad turística arraiga en nuestro país en los años 60 y 70, 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 actual, ob



www.instituto.cajamar.es

Tipo de promociones en el litoral malagueño



En porcentaje.

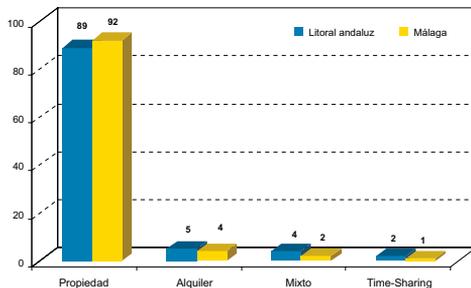
Fuente: Elaboración propia con datos del I.E.A.

viando 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 tiempo de 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.

Descripción

La provincia de Málaga tiene una afluencia estimada de 5.321.317 turistas anuales. El turismo residencial constituye casi el 54% de esta afluencia, lo que pone de manifiesto la importancia de este tipo de turismo en la Costa del Sol. Mayoritariamente los turistas residenciales que eligen la provincia de Málaga como destino turístico son españoles (40,2% del total). En cuanto a los visitantes extranjeros destacan los procedentes de Gran Bretaña (29,7%) y de Alemania (11,0%). Los ingleses se concentran de forma notable en esta provincia (70,3% del total de turistas ingleses).

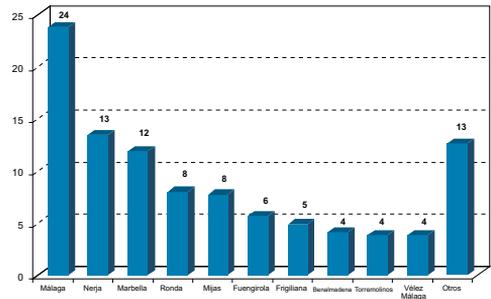
Régimen de tenencia



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

Igualmente, se puede advertir que Málaga es la provincia más visitada de Andalucía. Constituye el lugar de destino para el 38,7% de los turistas residenciales de dicha Comunidad Autónoma. Las visitas se concentran básicamente en torno a la capital y en los municipios del litoral.

Localidades más visitadas por el turismo residencial malagueño



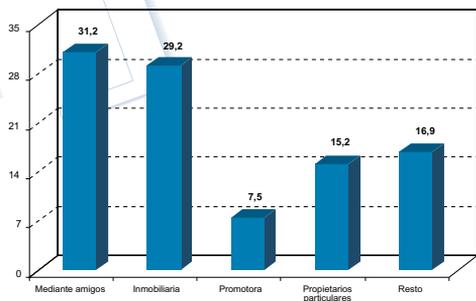
En porcentaje.
Fuente: Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía.

Es destacable para este *resort* turístico el grado de fidelidad de sus visitantes. El 40,9% de los turistas que llevan entre 10 y 20 años en Andalucía radican en la provincia de Málaga. No obstante, la provincia sigue recibiendo cada año nuevos turistas residenciales. En este sentido, el 38,8% de los turistas residenciales que llevan menos de un año en Andalucía eligen Málaga, que junto con Almería (46%), acogen casi la totalidad de este tipo de turismo.

En cuanto al grado de ocupación, se reparte a lo largo del año, siendo muy importante el grado de desestacionalización del turismo de Málaga en su conjunto, y del turismo residencial en particular. Si bien es en temporada alta cuando más visitas se registran, lo destacable es la gran ocupación (44%) en temporada baja.

El factor alojamiento resulta clave por cuanto que contribuye a definir algunos de los principales rasgos del turismo residencial frente al turismo vacacional. La mayoría de turistas residenciales que eligen el litoral malagueño viven en piso o apartamento, representando un 70,2% del total. El predominio de alojamientos fuera del casco urbano ha llevado a un crecimiento y expansión de las urbanizaciones. En efecto, la tasa de crecimiento de venta de vivien-

Canales de venta y prescriptores



En porcentaje.

Fuente: Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía.

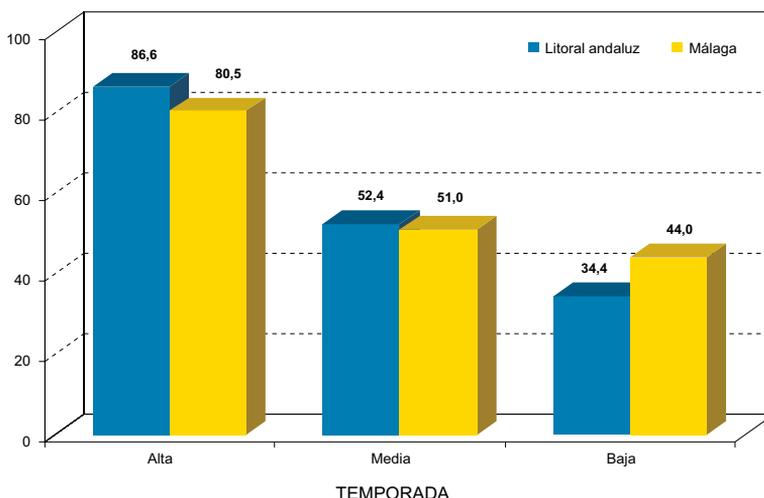
das en urbanizaciones en 1999 fue del 63%. Esta expansión se ha notado no sólo en la franja de los municipios del litoral sino que también se ha detectado en los pueblos de montaña e interior, donde este tipo de turismo está adquiriendo una actividad nada despreciable. Por tanto, para el turista residencial malagueño es predominante la inclinación por las viviendas integradas en urbanizaciones, siendo éstas las más dinámicas de Andalucía (Marbella, Estepona y Mijas).

Las principales formas de tenencia de la propiedad son la nuda propiedad y el alquiler. Un 53,4% de los turistas residentes que eligieron como destino la provincia de Málaga son propietarios de su vivienda, en tanto que un 35,8% están en régimen de alquiler. Esta información no hace sino confirmar las implicaciones de este tipo de turismo en el sector inmobiliario. En este sentido es preciso destacar el elevado precio del suelo en la provincia de Málaga, llegando a superar el precio medio por vivienda los 24 millones. Esto nos lleva a pensar en las posibilidades de generación de riqueza de este tipo de turista. De hecho el perfil económico del turista residencial malagueño es medio-alto. Un 18% realiza un gasto superior a 300.000 pts. mensuales.

En cuanto al modo de conseguir la vivienda, un 31,2% de los turistas lo hacen mediante amigos y el 30% accedió a su residencia a través de una agencia inmobiliaria. Sólo el 7,5% utilizó promotoras.

En cuanto al modo de conseguir la vivienda, un 31,2% de los turistas lo hacen mediante amigos y el 30% accedió a su residencia a través de una agencia inmobiliaria. Sólo el 7,5% utilizó promotoras.

Grado de ocupación del turismo residencial



En porcentaje.

Fuente: Consejería de Turismo de la Junta de Andalucía

Sin lugar a duda los turistas residenciales en Málaga, y en general en Andalucía, se sienten satisfechos con la elección de este *resort* turístico (en torno al 90%). Además es importante destacar que más de la mitad (50,9%) se encuentran "muy satisfechos" con la calidad de los servicios y de su estancia en general. Las bondades del clima y del territorio, junto con los valores que aportan las gentes del sur de España, convierten a Málaga en un lugar cuyos atractivos satisfacen las expectativas de las distintas tipologías de turistas. Algunos de los factores externos más apreciados son la gastronomía, la cultura, el paisaje y la tranquilidad.

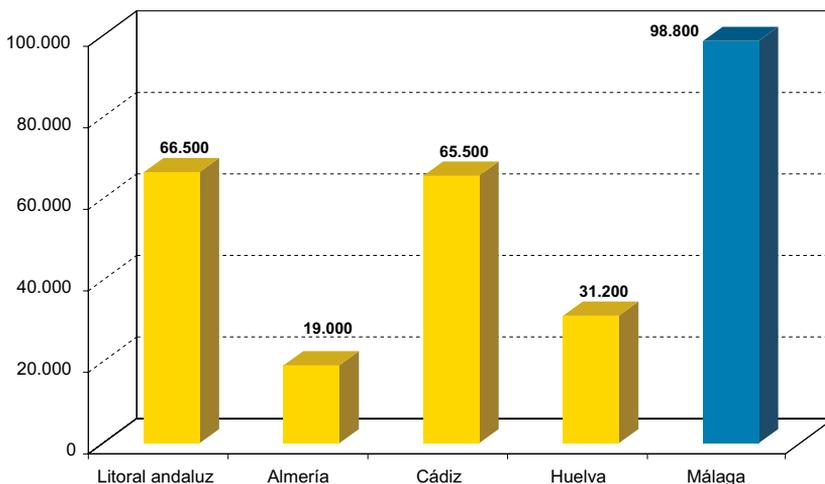
Conclusión

Como conclusión, podemos advertir que el turismo residencial malagueño presenta unas inmejorables perspectivas de crecimiento y expansión como turismo complementario al hotelero clásico. Tiene efectos innegables en muchos ámbitos y sectores económicos, por

lo que es un sector dinamizador por su efecto multiplicador, afectado tanto a las ramas del sector terciario (servicios), como a la industria de la construcción.

Persiste el reto de mantener el impulso de crecimiento en la Costa del Sol, el de ajustar la oferta a la demanda, tanto en cantidad como en calidad (deteriorada por el *boom* de la construcción de los últimos años) y, sobre todo, mantener la competitividad y la oferta complementaria. Del mismo modo, no debemos soslayar la importancia de los servicios públicos y de las infraestructuras como elementos de valor añadido para este tipo de producto, a medio camino entre la construcción y el sector turístico. No obstante, el turismo, y en concreto el turismo residencial, lo que ofrece y vende es tiempo de ocio, de ahí que la orientación para la próxima década debe ser eminentemente un enfoque de servicio y de innovación antes que un negocio eminentemente inmobiliario. Y profundizando aún más, como se ha dicho en más de una ocasión, es preciso pasar de un enfoque de "economía de servicios" a un enfoque de "economía de experiencias" en el sector turístico.

Precios del suelo en la costa andaluza



En ptas./m².

Fuente: Consejería de Turismo de la J.A.