

# Estudio de la demanda extrahotelera en España (informe-resumen)

## 1. INTRODUCCION

La finalidad de este estudio es llegar a conocer algunos aspectos básicos de la demanda extrahotelera que se registra en España, ya que de la misma no existen, hasta la fecha, datos que no sean meras apreciaciones subjetivas, con mayor o menor justificación empírica, pero que en casi ningún caso están corroborados por trabajos técnicos realizados sobre el particular. Se puede afirmar que en lo concerniente a la Demanda Extrahotelera en España el conocimiento es muy reducido.

El presente trabajo pretende fijar unos parámetros de partida, basados en un estudio serio sobre el particular, que faciliten, en el futuro, profundizar en la investigación de aspectos más concretos de la demanda extrahotelera en España, que permitan adoptar políticas, utilizar medidas y emplear instrumentos más adecuados a nuestra estructura extrahotelera y por ende a nuestra política turística.

Para alcanzar el fin propuesto se han fijado varios objetivos básicos:

1. Conocer el perfil del cliente que acude a este tipo de alojamiento.
2. Evaluar el volumen que representa la demanda turística extrahotelera en España.
3. Estimar la oferta de apartamentos turísticos.

## 2. METODOLOGIA

Para la confección de este estudio, al no existir ningún dato de partida, el proceso de estimación se ha basado, fundamentalmente, en los trabajos de campo.

Para el desarrollo de estos trabajos se han confeccionado dos tipos de cuestionarios distintos a los que se ha denominado: Encuesta Demanda Extrahotelera I y Encuesta Demanda Extrahotelera II. El primero, Encuesta Demanda Extrahotelera I, ha sido dirigido a los usuarios de los apartamentos y similares (chalets, bungalows, etc.) y con él se pretende conocer las características de estos turistas.

El segundo modelo de cuestionario ha sido dirigido a los veraneantes de las zonas elegidas, independientemente del tipo de alojamiento que utilizan. Con este cuestionario se pretende valorar el peso relativo que la demanda extrahotelera tiene dentro de la demanda turística general.

En el cuestionario tipo I, se han solicitado aspectos como procedencia de los turistas, régimen de explotación del alojamiento ocupado (propiedad, alquiler o cedido), tiempo de ocupación, hacinamiento o qué tipo de relación existe con los otros ocupantes.

En el cuestionario tipo II, se han formulado preguntas referentes a la procedencia de los turistas, tipo de alojamiento que utilizaban, tiempo de ocupación, hacinamiento y qué tipo de relación existe con los otros ocupantes.

Las encuestas han sido realizadas en dos fases. La primera durante el mes de agosto, efectuando aproximadamente 5.000 encuestas del tipo I y 6.500 del tipo II. La segunda durante el mes de octubre; en ella se realizaron 3.500 encuestas tipo II, aproximadamente.

Las encuestas se han efectuado en 35 puntos de la geografía nacional. En la selección de puntos se ha pretendido que la muestra fuera representativa de toda España, en este aspecto de la demanda extrahotelera. Los puntos seleccionados han sido:

<b>Baleares</b>	<b>Almería</b>
— Calviá (Mallorca)	— Roquetas de Mar
— Santa Eulalia (Ibiza)	
— Alcudia (Mallorca)	<b>Huelva</b>
	— Punta Umbría
<b>Málaga</b>	
— Benalmádena	<b>Canarias</b>
— Marbella	— Puerto de la Cruz (Tenerife)
	— Adeje (Tenerife)
<b>Gerona</b>	— Mogán (Gran Canaria)
— Playa de Aro	
— Rosas	<b>Pirineo</b>
— Castillo de Ampurias	— Viella
	— Jaca
<b>Tarragona</b>	
— Salou	<b>Cantábrico</b>
— Cambrils	— Laredo (Santander)
— Montroig	— Castro Urdiales (Santander)
	— Zarauz (Guipúzcoa)
<b>Castellón</b>	
— Benicasim	
	<b>Galicia</b>
<b>Valencia</b>	— Sangenjo (Pontevedra)
— Cullera	— Oleiros (La Coruña)
— Gandía	
	<b>Centro</b>
<b>Alicante</b>	— El Espinar (Segovia)
— Javea	— Colmenar Viejo (Madrid)
— Benidorm	— Las Navas del Marqués (Avila)
— Torrevieja	— Medina de Pomar (Burgos)
	— Piedrabuena (Ciudad Real)
<b>Murcia</b>	
— La Manga	

El criterio seguido para la distribución de las encuestas ha sido el de una afijación proporcional al número de viviendas secundarias declaradas en el censo de viviendas del INE-81 (posibles apartamentos turísticos).

El número de encuestas a realizar en agosto y octubre ha sido establecido por afijación proporcional al número de turistas que hay en cada zona pernoctando en hoteles en ambas épocas, según el anuario de estadísticas de turismo de España 1985.

Al no existir datos respecto a la demanda extrahotelera, se ha supuesto que la distribución de los turistas en las distintas épocas es similar para la demanda hotelera y extrahotelera, lo que no es exactamente cierto, pero la aproximación es suficiente para el fin deseado.

	DEMANDA EXTRAHOTELERA I	DEMANDA EXTRAHOTELERA II	
	AGOSTO	AGOSTO	OCTUBRE
CALVIA	209	314	159
SANTA EULALIA	92	140	111
ALCUDIA	93	120	60
BENALMADENA	197	222	180
MARBELLA	209	257	228
PLAYA DE ARO	173	288	95
ROSAS	166	284	94
CASTILLO DE AMPURIAS	106	174	50
SALOU	330	429	273
CAMBRILS	166	230	128
MONTROIG	82	108	48
BENICASIM	189	289	133
CULLERA	298	333	215
GANDIA	290	454	289
BENIDORM	504	597	317
JAVEA	147	216	130
LA MANGA	101	245	190
ROQUETAS DE MAR	240	292	107
PUNTA UMBRIA	140	191	68
PUERTO DE LA CRUZ	82	112	63
ADEJE	60	60	30
MOGAN	30	32	42
VIELLA	40	44	20
JACA	30	39	27
LAREDO	61	91	104
CASTRO-URDIALES	190	260	33
ZARAUZ	60	89	41
SANGENJO	69	100	43
OLEIROS	61	81	75
COLMENAR VIEJO	90	124	51
NAVAS DEL MARQUES	71	90	40
EL ESPINAR	51	63	60
PIEDRABUENA	74	91	10
TORREVIEJA	151	215	-
MEDINA DE POMAR	20	29	-
<b>TOTAL</b>	<b>4.872</b>	<b>6.703</b>	<b>3.514</b>

El sistema empleado para la realización de las encuestas ha sido el de «rutas aleatorias».

Para evaluar la oferta extrahotelera en principio se pretendieron utilizar los datos catastrales y municipales obtenidos en cada punto de encuesta. Finalmente se ha tenido que trabajar con los datos municipales exclusivamente, dado que los criterios seguidos para confeccionar el catastro son distintos en cada municipio, lo que impedía obtener resultados homogéneos. En otros casos los catastros urbanos se están confeccionando todavía.

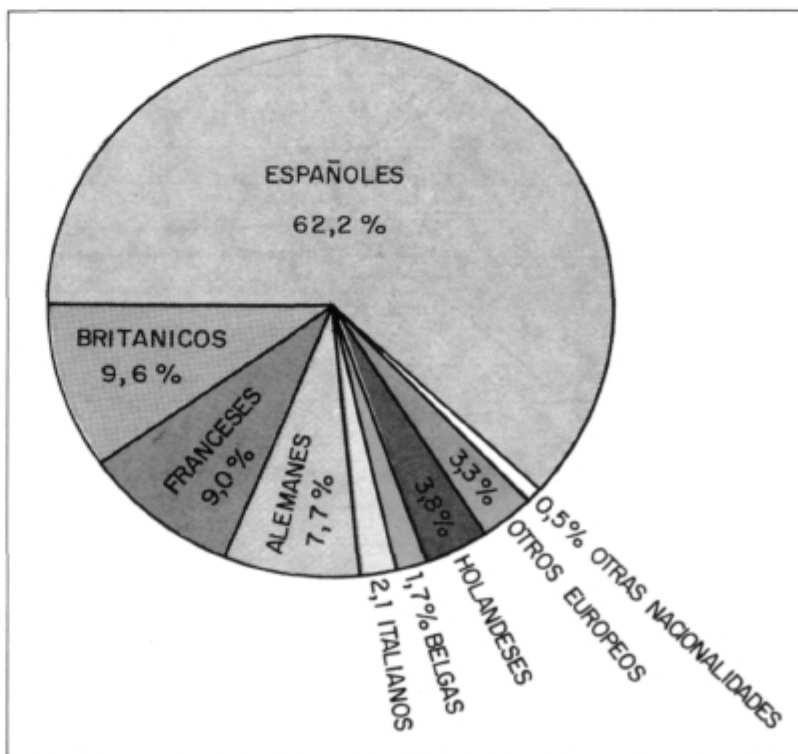
Se debe resaltar que seguramente a partir de 1988, en que los trabajos de depuración y realización de los catastros estarán terminados y las fichas catastrales compiladas en cintas magnéticas, el Ministerio de Hacienda dispondrá de una información precisa para completar con exactitud este trabajo.

### 3. ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA ENCUESTA DE LA DEMANDA EXTRAHOTELERA (I)

Del análisis de los resultados de la encuesta que fue dirigida a usuarios de apartamentos, chalets y bungalows se desprenden los siguientes resultados:

1. La proporción más importante de los usuarios de apartamentos, chalets y similares son españoles (62,6%), seguidos en importancia por los británicos (9,6%), franceses (9,0%) y alemanes (7,7%). El resto de nacionalidades presentan porcentajes inferiores.

El peso relativo de los usuarios de apartamentos y similares se percibe fácilmente en el siguiente gráfico:



- De la muestra operativa obtenida se desprende que el mayor número de españoles usuarios de apartamentos y similares proceden de Madrid (27,8%), Euskadi (14,9%), Valencia (13,4%) y Cataluña (9,4%).

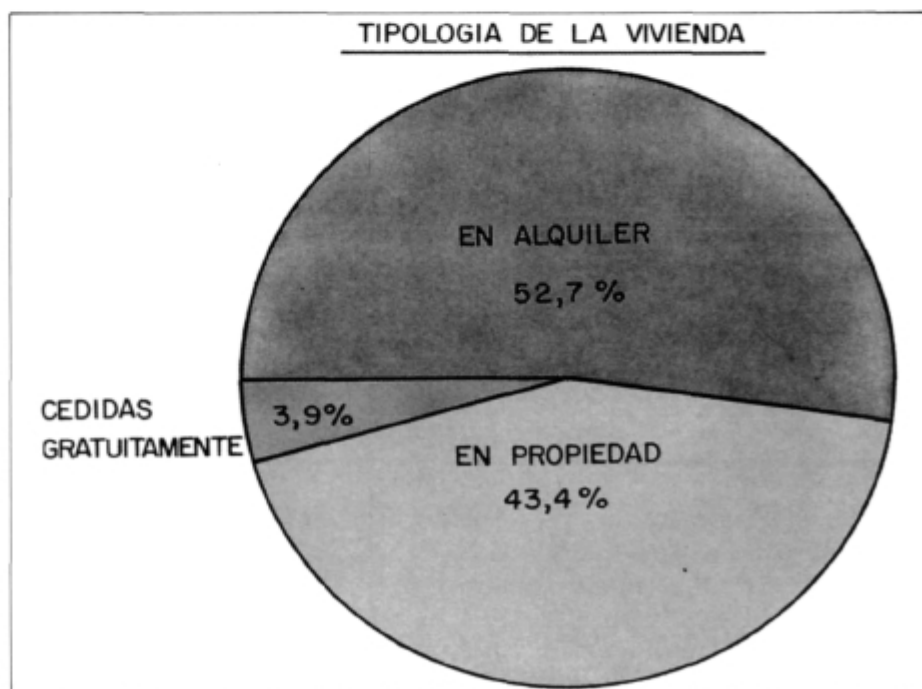
### TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA

Analizando separadamente los resultados obtenidos en las zonas geográficas donde se han realizado las encuestas, se observa que, por regla general, el mayor número de apartamentos son ocupados por individuos de la propia zona. Se detectan en algunos casos importantes puntos de atracción de sujetos de otras zonas: estos puntos se sitúan en Cantabria (gran atracción de gente de Madrid) y en la franja mediterránea compuesta por la costa sur de Cataluña (Tarragona) y la costa de Valencia, donde existe una gran atracción para personas de Madrid en toda la franja, y de aragoneses en la zona de Tarragona.

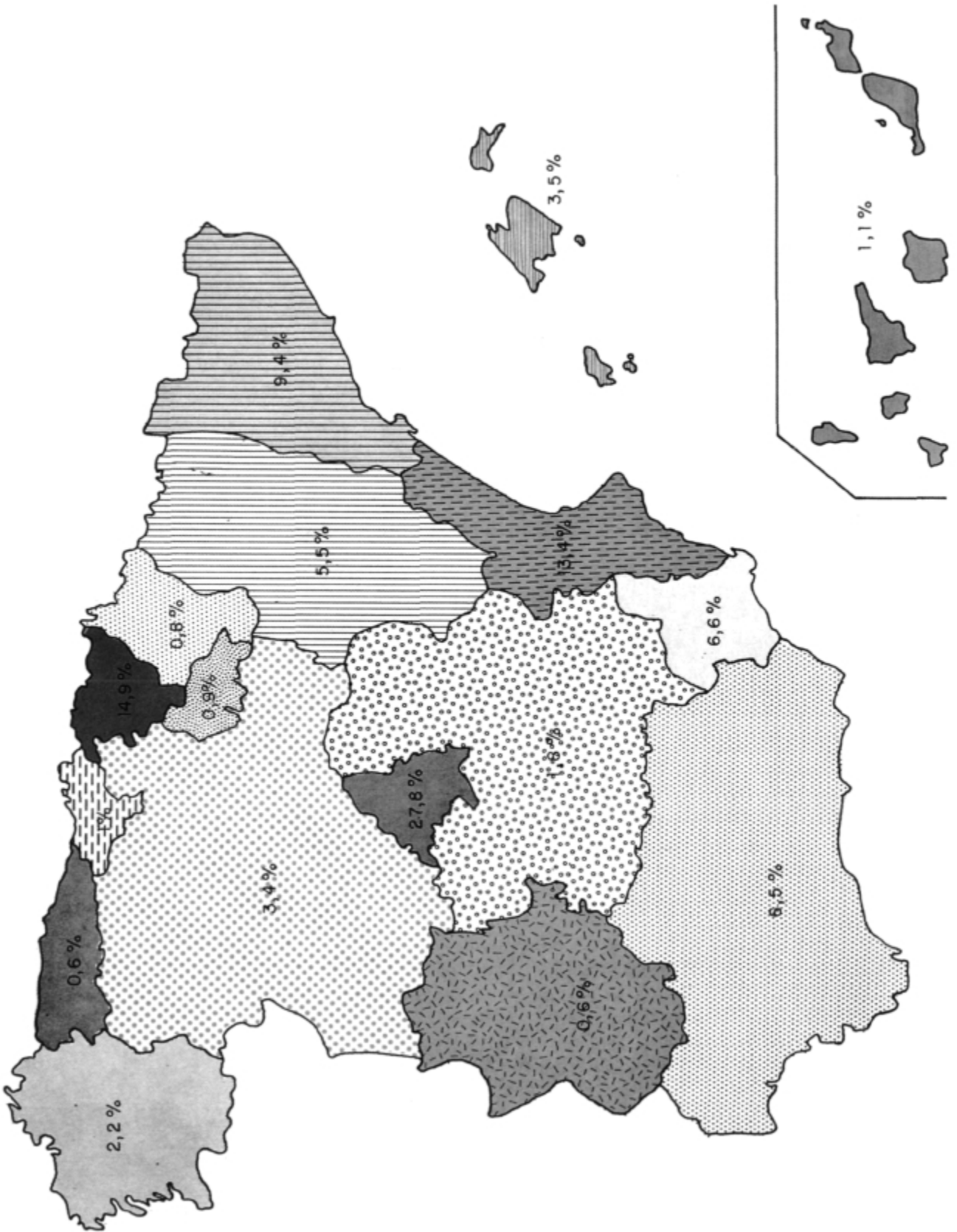
- La mayoría de los apartamentos y similares estudiados (52,7%) estaban ocupados en régimen de alquiler, un 43,4% lo estaban en régimen de propiedad y el resto 3,9% estaban cedidos gratuitamente a sus ocupantes.

Analizando los resultados obtenidos por zonas y puntos concretos destacamos que en Canarias e Ibiza, Montroig y Benalmádena, existe un número de apartamentos en alquiler muy superior al número de apartamentos de propiedad (en razón de 4 a 1).

Se aprecia un claro dominio de los apartamentos en alquiler sobre los de propiedad, en relación de 2 a 1, en gran parte de los puntos de la franja mediterránea. Dos excepciones son Benicasim y Torrevieja, donde dominan los apartamentos en propiedad.

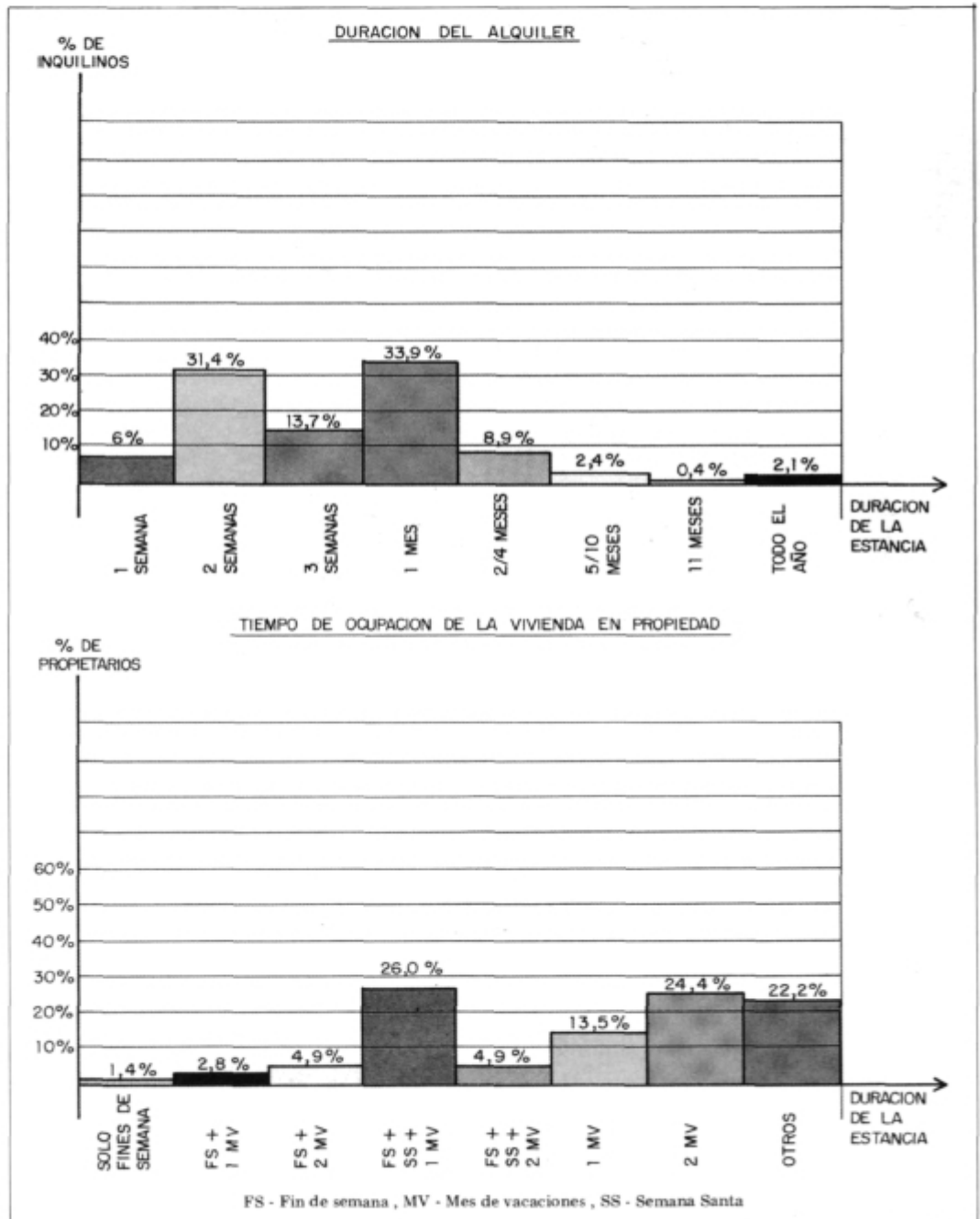


PROCEDENCIA DE LOS ESPAÑOLES USUARIOS DE APARTAMENTOS (AGOSTO)



También se observa un claro dominio de los apartamentos en propiedad sobre los alquilados en la zona atlántica (Andalucía oeste, Galicia y Cornisa Cantábrica) y en la zona pirenaica y central.

Se aprecia que aunque en la mayoría de los puntos estudiados prevalecen los apartamentos en propiedad sobre los de alquiler, el volumen de los apartamentos de alquiler es tan elevado en las «zonas más turísticas» que hace que la media de los mismos a nivel global (estudio de todas las zonas en conjunto) sea del 52,7%; es decir, ligeramente superior a los apartamentos en propiedad.

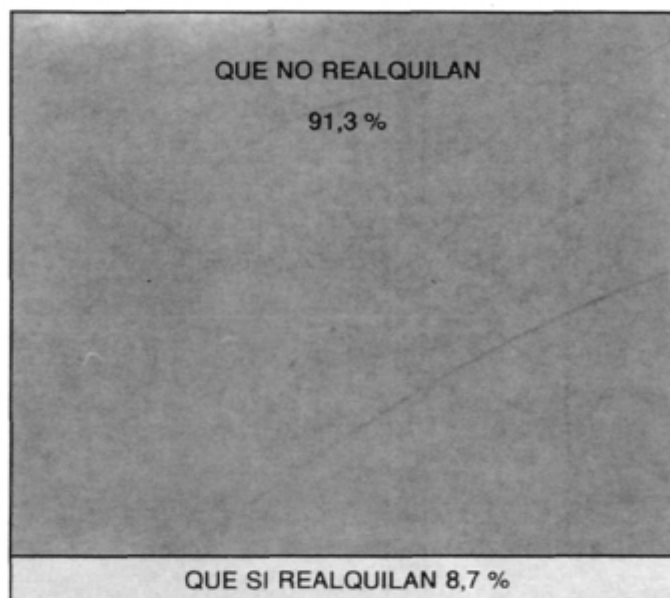


4. La mayoría de los propietarios de chalets y apartamentos los utilizan durante los fines de semana, semana santa y uno o dos meses en verano.

El tiempo de ocupación media de los apartamentos en régimen de alquiler se ha estimado en 5,7 semanas/año y el tiempo de ocupación de los pocos que son cedidos gratuitamente en 6,7 semanas/año.

5. La práctica totalidad de los propietarios de apartamentos (91,3%) no los realquilan durante el tiempo que no los utilizan. Del 8,7% restante, más de la mitad (59,8%) los realquilan de forma directa, mientras un 22,3% los realquilan a través de agencias inmobiliarias y el 17,9% restante utiliza otros procedimientos para efectuar el realquiler.

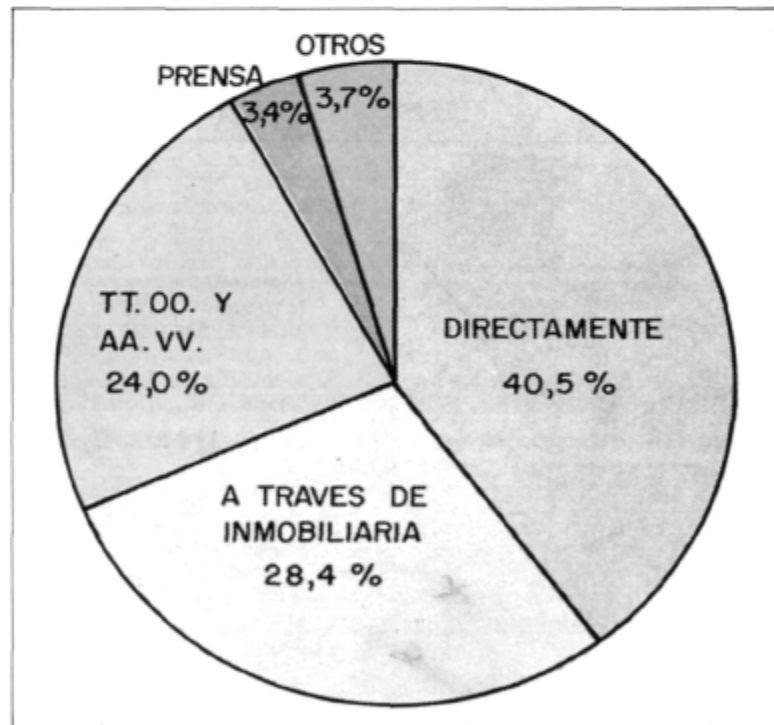
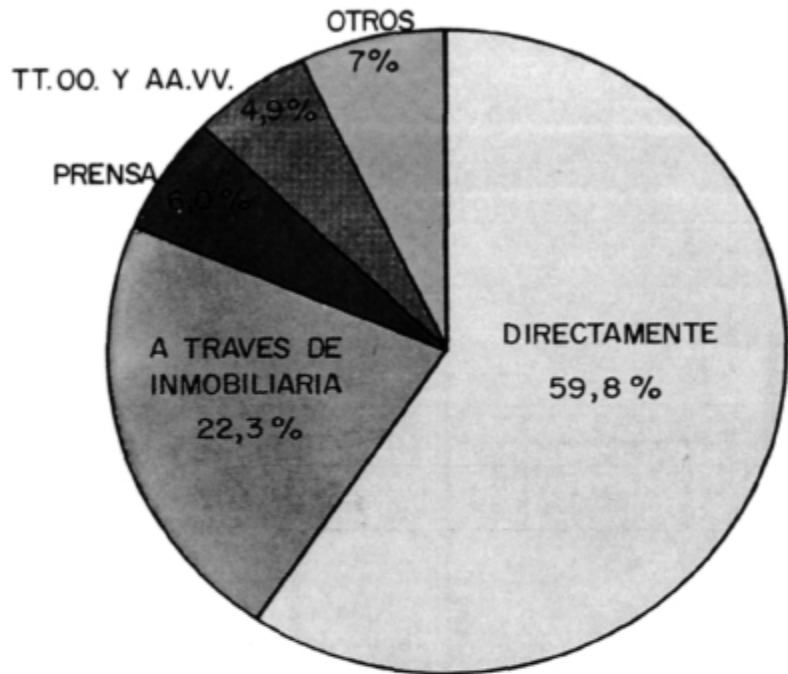
#### PROPIETARIOS DE APARTAMENTOS EN RELACION A SU PROPIO APARTAMENTO



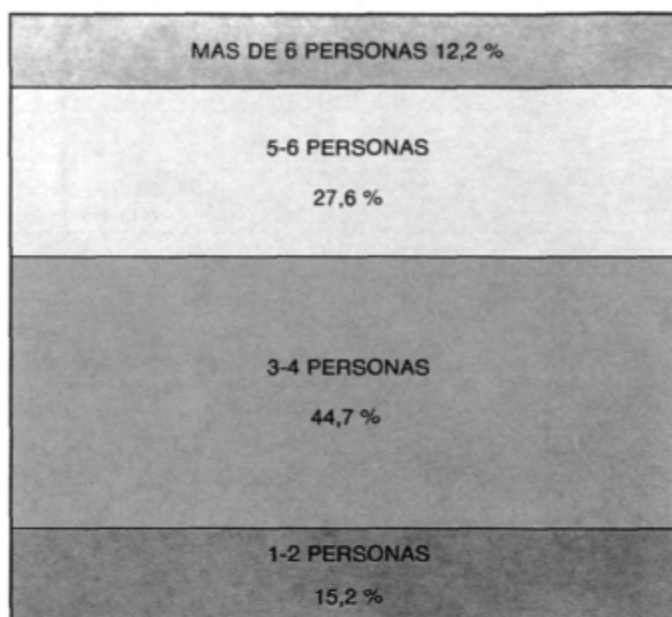
6. Los turistas, españoles y extranjeros, que ocupan un apartamento en régimen de alquiler lo han contratado de forma directa en un 40,5% de los casos, a través de agencia inmobiliaria en un 28,4% de los mismos y por medio de TT.OO. y agencias de viajes en un 24,0% de las ocasiones.
7. Del total de apartamentos estudiados, un 15,2% están ocupados por una o dos personas, un 44,7% lo están por grupos de tres o cuatro personas, un 27,6% por grupos de cinco o seis y un 12,2% por grupos más numerosos.
8. Al analizar la relación existente entre los veraneantes que comparten los apartamentos, se observa que el 86,0% de éstos están ocupados por familiares, un 14,0% son compartidos entre amigos.



PROCEDIMIENTO DE REALQUILER



9. Finalmente se destaca que de los apartamentos y similares que forman la muestra operativa obtenida, han resultado ser un 44,7% de segunda residencia y un 55,3% de oferta turística.



De los resultados obtenidos se desprende la siguiente distribución entre apartamentos y similares que conforman la oferta turística y los que son segunda residencia:

	2.ª Resid.	Oferta turís.
Calviá .....	56,0	44,0
Sta. Eulalia .....	9,8	90,2
Alcudia .....	52,7	47,3
Benalmádena .....	11,7	88,3
Marbella .....	42,6	57,4
Playa de Aro .....	45,7	54,3
Rosas .....	30,1	69,9
Castillo de Ampurias .....	27,4	72,6
Salou .....	31,5	68,5
Cambrils .....	46,4	53,6
Montroig .....	17,1	82,9
Benicasim .....	54,0	46,0
Cullera .....	49,0	51,0
Gandía .....	38,6	61,4
Benidorm .....	29,2	70,8
Jávea .....	38,8	61,2
Torre Vieja .....	63,4	36,6
La Manga .....	47,1	52,9
Roquetas .....	40,0	60,0
Punta Umbría .....	59,8	40,2
Pto. de la Cruz .....	8,3	91,7
Adeje .....	10,0	90,0
Mogán .....	22,5	77,5
Viella .....	63,3	36,7
Jaca .....	83,6	16,4
Laredo .....	71,6	28,4
Castro Urdiales .....	68,3	31,7
Zarauz .....	69,6	30,4
Sangenjo .....	57,4	42,6
Oleiros .....	54,4	45,6
Colmenar Viejo .....	94,4	5,6
Navas del Marqués .....	74,5	25,5
El Espinar .....	79,7	20,3
Medina de Pomar .....	80,8	19,2
Piedrabuena .....	60,0	40,0

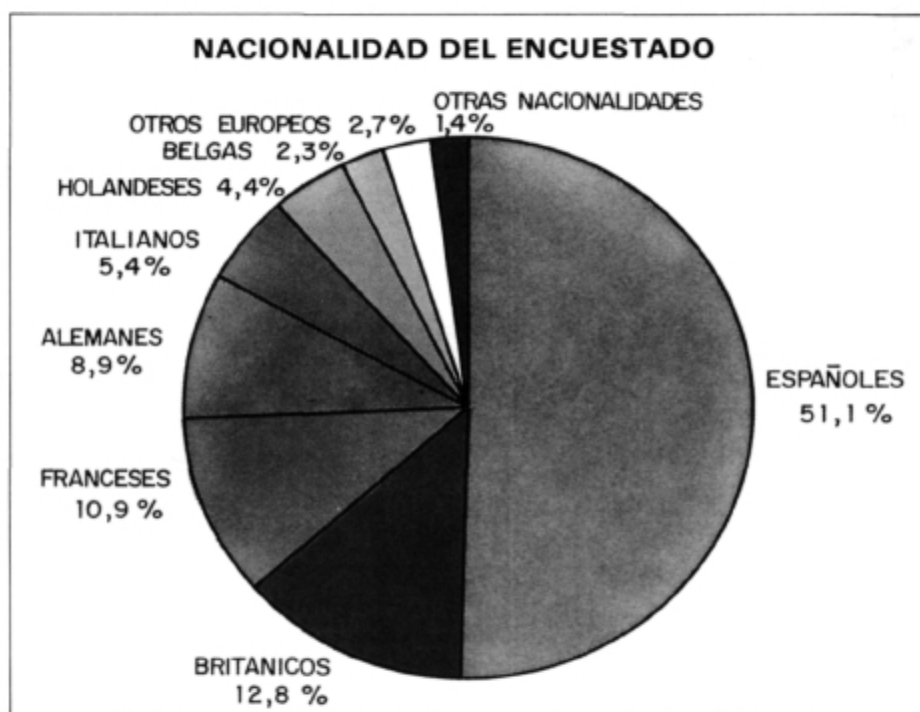
#### 4. ANALISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS EN LA ENCUESTA DE LA DEMANDA EXTRAHOTELERA II

Del análisis de los resultados de la encuesta que fue dirigida a los veraneantes se desprenden los siguientes resultados:

##### Resultados obtenidos en el mes de agosto (temporada alta)

1. El mayor porcentaje de turistas corresponde a los españoles (51,1%). De los turistas extranjeros los que presentan mayor porcentaje son los británicos, franceses y alemanes.

En el gráfico siguiente podemos apreciar la importancia relativa de los turistas según las distintas nacionalidades.



2. La mayoría de los españoles que hacen turismo proceden de Madrid (23,5%), Euskadi (17,5%), Comunidad Valenciana (15,4%) y Cataluña (10,3%).

3. Un 33% de los turistas encuestados se alojan en apartamento alquilado y un 20% en apartamento propio.

Acuden a hotel u hostel el 18,8% de los turistas; al camping un 9,1% y a casas de familiares y amigos un 4,6%.

El chalet es ocupado por un 12,9% de los turistas: un 6,8% se aloja en chalet propio, un 4,1% en chalet alquilado y un 0,8% en chalet cedido gratuitamente.

En cada una de las distintas zonas predomina un tipo de demanda u otra. Se aprecia que en las zonas estudiadas de

Mallorca más de un 50% de los turistas residen en apartamentos alquilados y alrededor de un 10% en hoteles. Esta relación se invierte en la zona estudiada de Ibiza, donde los turistas acuden mayoritariamente a hoteles.

En Rosas y Playa de Aro un tercio de los turistas se alojan en apartamentos de alquiler, un 20% en hoteles y otro 20% en campings. En Castillo de Ampurias se ha detectado un 43% de turistas en hoteles y un 26% en chalets (mitad de propiedad y la otra mitad en chalets de alquiler).

En Salou se ha observado que un 43% aproximadamente de los encuestados pernoctan en hoteles y un 36% en apartamentos alquilados. Cambrils y Montroig reflejan en sus porcentajes una mayoría de pernoctantes en apartamentos alquilados (aprox. 43%) y seguidos de los que acuden a camping (25% aprox. de los turistas).

Continuando el recorrido descendente por la costa mediterránea se llega a la zona levantina, con seis puntos en donde se han efectuado encuestas. En Benicasim los turistas encuestados acuden mayoritariamente a apartamentos de propiedad (36% aprox.) y a apartamentos alquilados (28,7% aprox.). Un 11,4% acude a campings. Los turistas alojados en Cullera y Gandía demuestran una mayor tendencia a pernoctar en apartamentos alquilados (1/3 de aquéllos), siendo un 20% aproximadamente los que acuden a los campings y un 14% aproximado el porcentaje de los que tienen un apartamento en propiedad.

En Benidorm, el volumen de turistas que acude a hoteles y a apartamentos alquilados es aproximadamente igual, representando los turistas que acuden a apartamentos de propiedad un 15% aproximado de los encuestados.

En Jávea los turistas se reparten equitativamente entre apartamentos alquilados y campings fundamentalmente. En Torrevieja se destaca el número de turistas que pernoctan en apartamentos de propiedad.

Los resultados obtenidos en La Manga reflejan que un 50% aproximado de los turistas encuestados duermen en apartamentos alquilados y un 36% en apartamentos cedidos.

En Benalmádena un 46% de los turistas acude a apartamentos de alquiler y un 37% a hoteles. La demanda en Marbella se distribuye regularmente entre los distintos tipos de oferta (hoteles, apartamentos, chalets alquilados y de propiedad y campings).

En Roquetas se ha observado que un 25% de los turistas pernoctan en apartamentos alquilados y otro 25% en hoteles/hostales.

Punta Umbría refleja un porcentaje de turistas que posee apartamento en propiedad igual a 34,8% y un porcentaje del 21,4% que acude a apartamentos de alquiler.

Puerto de la Cruz presenta un elevado porcentaje de veraneantes que utilizan el hotel (60%). Los que utilizan apartamentos de alquiler son el 25%. Este orden de preferencias se invierte en Adeje. En Mogán el 90,9% acude a apartamentos alquilados.

En la zona del Pirineo, Viella muestra una mayoría de turistas

que pernoctan en hotel, mientras que en Jaca el 25% lo hace en hotel y otro 25% en apartamentos de propiedad.

En la Cornisa Cantábrica hay un claro predominio de los veraneantes que tienen apartamentos en propiedad (50% aprox.), destacando que en Castro Urdiales y Zarauz un 22% de los turistas acuden a apartamentos de alquiler.

En Galicia se ha observado un claro predominio de los turistas que poseen apartamento en propiedad. En Oleiros también son significativos los porcentajes de turistas que pernoctan en apartamentos alquilados y en hoteles (25%).

Los turistas que acuden a Colmenar Viejo pernoctan, fundamentalmente, en apartamentos de propiedad (35,6%) y chalets de propiedad (30%); los que acuden a El Espinar pernoctan en apartamentos alquilados (38,5%) y en apartamentos de propiedad (37,4%). Aquellos veraneantes que pasan sus vacaciones en Las Navas del Marqués lo hacen, en un 38,1% de las ocasiones, en apartamentos de alquiler. Los que acuden a Medina de Pomar se reparten entre apartamentos de propiedad, chalets de propiedad y apartamentos alquilados fundamentalmente.

Finalmente, los turistas detectados en Piedrabuena se reparten entre acampada, chalet de propiedad y casas de familiares.

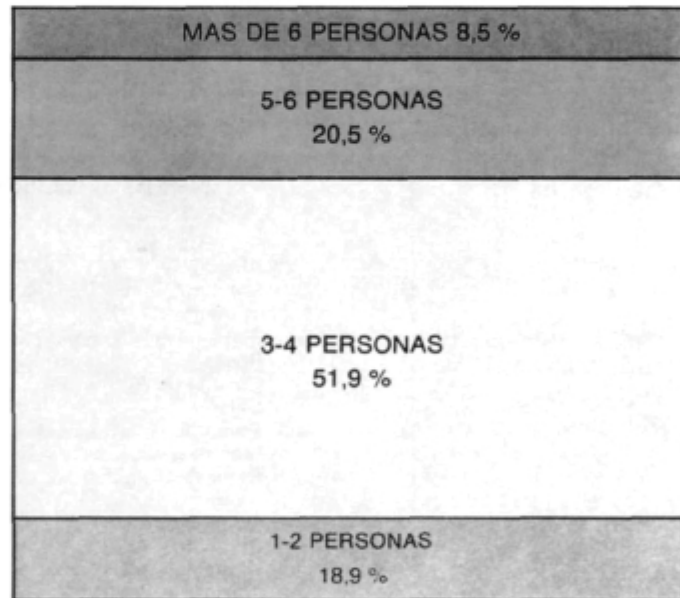
4. De los resultados obtenidos se desprenden los siguientes porcentajes de demanda extrahotelera, sobre la demanda total, para cada uno de los puntos de encuesta.

Localidad	% De la Demanda Extrahotelera sobre la total
Calviá .....	76,1
Sta. Eulalia .....	38,6
Alcudia .....	84,2
Benalmádena .....	63,1
Marbella .....	72,8
Playa de Aro .....	79,9
Rosas .....	76,1
Castillo de Ampurias .....	95,4
Salou .....	57,1
Cambrils .....	90,0
Montrouig .....	84,3
Benicasim .....	92,0
Cullera .....	91,0
Gandía .....	84,6
Benidorm .....	67,7
Jávea .....	83,8
Torre Vieja .....	89,8
La Manga .....	100,0
Roquetas .....	75,4
Punta Umbria .....	96,4
Pto. de la Cruz .....	40,0
Adeje .....	78,1
Mogán .....	97,7
Viella .....	61,5
Jaca .....	74,7
Laredo .....	93,8
Castro Urdiales .....	97,8
Zarauz .....	100,0
Sangenjo .....	100,0
Oleiros .....	73,4
Colmenar Viejo .....	96,7
Las Navas del Marqués .....	98,4
El Espinar .....	98,9
Medina de Pomar .....	98,1
Piedrabuena .....	93,1

En el cómputo global de todos los puntos estudiados, la demanda extrahotelera representa el 81,2% del total de la demanda de plazas turísticas.

5. Casi tres de cada cuatro encuestados comparten el apartamento, o similar, alquilado o cedido, con sus familiares, 25% con amigos. Un 0,4% de los encuestados no comparte el apartamento, veranea solo.
6. Quien acude a alojamientos alquilados o cedidos, los ocupa durante dos semanas (34,2%) o un mes (36,1%). Tres semanas es una duración menos frecuente (10,9% de las veces). Las estancias de dos-cuatro meses son un 9,0% y los de una sola semana el 7,7%.
7. La mitad, 51,9% de los alojamientos alquilados o cedidos quedan ocupados por tres o cuatro personas, uno de cada cinco por 5 ó 6 personas y un 18,9% por 1-2 personas. La proporción para apartamentos con más de seis personas ya baja bastante, quedando en un 8,5% para el conjunto encuestado.

Esto se observa en el siguiente gráfico:



8. El 40,8% de los alojamientos en propiedad cobijan tres-cuatro personas, y el 37,7% cinco-seis personas. «Más de seis personas» baja su proporción hasta el 12,2% y «una-dos personas» sólo representa la ocupación del 9,0% de los alojamientos.
9. En los apartamentos de propiedad observamos que predomina la ocupación durante dos meses de verano (28,6%); fines de semana, semana santa y dos meses de verano (21,5%), y un mes de verano (19,5%).

Utilizan el alojamiento durante el fin de semana el 38,0% de los encuestados.

Utilizan el alojamiento durante, al menos, dos meses de verano, el 54,4% de los encuestados.

Acude al refugio turístico durante la semana santa el 27,8% de los propietarios de la muestra.

### Resultados obtenidos en el mes de octubre (temporada baja)

1. Más de la mitad de los turistas son españoles. Siguen en volumen los británicos, alemanes y franceses.

En el gráfico siguiente podemos apreciar la importancia relativa de los turistas de las distintas nacionalidades.



2. Del total de encuestas realizadas se desprende que un 31,5% de los turistas van a hoteles/hostales, un 26,4% a apartamentos de alquiler y un 26,3% a apartamentos de propiedad.

Si efectuamos un análisis por zonas se observa un predominio de los turistas que acuden a hoteles, seguidos de los que acuden a apartamentos alquilados en las zonas de Baleares, Costa del Sol, Cataluña (exceptuando Castillo de Ampurias, Cambrils y Montroig donde predominan los turistas que acuden a apartamentos de alquiler), La Manga, Andalucía y Canarias (excepto Mogán donde el 81% de los turistas van a apartamentos de alquiler).

En la zona de Valencia predominan los turistas que pernoctan en apartamentos de propiedad, excepto en Benicasim donde es ligeramente superior el porcentaje de los que pernoctan en apartamentos de alquiler.

En la zona de los Pirineos la mayoría de los turistas pernocta en hoteles.

Galicia, Cornisa Cantábrica y Zona Centro muestran una clara mayoría de turistas que poseen apartamentos o chalets en propiedad.

### Comparación de los resultados obtenidos en agosto y octubre

#### PROCEDENCIA

##### 1. Nacionalidad:

En octubre, *umenta* el porcentaje de turistas españoles (58,0%; en agosto, 51,1%), el de británicos (16,0%; en agosto, 12,8%) y el de alemanes (9,9%; en agosto, 8,9%).

En octubre, *baja* el porcentaje de franceses (5,4%; en agosto, 10,9%) y de italianos (0,8%; en agosto, 5,4%).

##### 2. Comunidades Autónomas:

En octubre, *disminuye* el porcentaje de turistas madrileños (16,4%; en agosto, 23,5%), de vascos (10,5%; en agosto, 17,5%), de catalanes (6,3%; en agosto 10,3%), de aragoneses (2,6%; en agosto 6,1%), etc.

En octubre *umenta* el porcentaje de turistas valencianos (41,5%; en agosto, 15,4%), de gallegos (7,7%; en agosto, 3,2%), etc.

#### ALOJAMIENTO

En octubre, *umentan* proporcionalmente las estancias en hotel/-hostal (31,5%; en agosto, 18,8%), y en apartamento de propiedad (26,3%; en agosto, 20%), etc.

En octubre, *disminuyen* proporcionalmente las estancias en apartamento alquilado (26,4%; en agosto, 33,3%), y en campings (3,8%; en agosto, 9,1%).

##### 1. Alquiler/Cesión:

En octubre, el índice de hacinamiento *baja* (3,1; en agosto, 3,8).

Compartir techo con familiares es más frecuente en octubre (86,7%) que en agosto (73,6%).

En octubre, la duración media de la estancia está en tres meses, mientras que en agosto es de un mes.

##### 2. En propiedad:

En octubre, el índice de hacinamiento (4,4) coincide con el de agosto.

Se comparte techo con familiares en torno al 95% de las veces, tanto en octubre como en agosto.



### 3. Hostales/hoteles/campings/casas particulares

En octubre, la duración media de la estancia está en 2,2 semanas, mientras que en agosto es de 2,8 semanas.

## 5. INDICES OBTENIDOS

**DURACION MEDIA DE LA ESTANCIA**  
**DEMANDA EXTRAHOTELERA II**  
**DIRIGIDA A TURISTAS EN AREAS DE MAXIMA AFLUENCIA**

	En semanas/ año	AGOSTO			OCTUBRE		
		ALQUILADO CEDIDO	PROPIEDAD	HOSTAL/ HOTEL/ CAMPING/ CASAS PAR- TICULARES	ALQUILADO CEDIDO	PROPIEDAD	HOSTAL/ HOTEL/ CAMPING/ CASAS PAR- TICULARES
<b>POBLACION</b>	CALVIA	2,8	-	1,4	2,7	-	1,9
	STA. EULALIA	2,4	-	2,5	2,0	-	1,9
	ALCUDIA	2,5	-	1,2	3,6	-	1,8
	BENALMADENA	2,9	-	2,4	2,9	-	2,1
	MARBELLA	6,5	-	2,3	4,2	-	1,7
	PLAYA DE ARO	4,2	-	2,2	2,0	-	1,6
	ROSAS	2,7	-	1,8	2,4	-	1,4
	CASTILLO DE AMPURIAS	3,0	-	2,1	2,7	-	2,5
	SALOU	3,0	-	2,0	2,1	-	1,6
	CAMBRILS	3,3	-	2,5	5,9	-	2,0
	MONTROIG	2,9	-	2,0	1,7	-	1,6
	BENICASIM	5,1	-	2,2	29,7	-	-
	CULLERA	5,3	-	3,5	21,6	-	1,4
	GANDIA	4,1	-	3,1	27,2	-	4,2
	BENIDORM	3,9	-	2,7	33,4	-	4,5
	JAVEA	4,0	-	3,0	25,0	-	8,6
	TORREVIEJA	6,0	-	3,7	-	-	-
	LA MANGA	3,8	-	-	2,2	-	2,1
	ROQUETAS DE MAR	2,9	-	2,6	3,6	-	2,6
	PUNTA UMBRIA	10,2	-	4,0	4,2	-	1,7
	PUERTO DE LA CRUZ	1,8	-	2,5	7,2	-	5,5
	ADEJE	4,9	-	3,7	4,9	-	4,3
	MOGAN	2,0	-	2,0	2,0	-	2,2
	VIELLA	1,6	-	1,1	-	-	1,8
	JACA	4,1	-	3,2	-	-	3,8
	LAREDO	6,7	-	8,0	19,0	-	3,2
	CASTRO- URDIALES	6,9	-	1,5	-	-	-
	ZARAUZ	7,9	-	2,2	-	-	1,3
	SANGENJO	4,5	-	2,0	4,0	-	1,5
	OLEIROS	3,7	-	1,9	23,0	-	-
	COLMENAR VIEJO	24,1	-	9,5	18,5	-	10,8
	NAVAS DEL MARQUES	18,2	-	4,3	46,7	-	14,6
	EL ESPINAR	15,6	-	2,0	14,5	-	-
MEDINA DE POMAR	4,5	-	2,4	-	-	-	
PIEDRABUENA	-	-	4,4	-	-	4,0	
<b>MEDIA</b>	<b>4,5</b>	<b>-</b>	<b>2,6</b>	<b>12,1</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	

**INDICES DE HACINAMIENTO**  
**DEMANDA EXTRAHOTELERA I**  
 Dirigida a usuarios de apartamentos (agosto)  
**DEMANDA EXTRAHOTELERA II**  
 Dirigida a turistas en áreas de máxima afluencia (agosto y octubre)

	DEMANDA EXTRAHOTELERA I	DEMANDA EXTRAHOTELERA II			
	AGOSTO	AGOSTO		OCTUBRE	
		ALQUILADO/ CEDIDO	PROPIEDAD	ALQUILADO/ CEDIDO	PROPIEDAD
CALVIA	3,0	2,8	3,3	2,7	-
STA. EULALIA	3,0	3,2	3,5	2,5	-
ALCUDIA	3,7	2,4	3,5	2,5	-
BENALMADENA	3,6	3,6	4,3	2,2	3,2
MARBELLA	3,5	3,7	4,3	2,7	2,7
PLAYA DE ARO	4,4	4,1	4,4	3,4	2,8
ROSAS	4,1	4,0	3,8	3,0	2,3
CASTILLO DE AMPURIAS	4,1	4,0	4,2	2,8	2,7
SALOU	4,3	4,0	4,4	2,5	2,3
CAMBRILS	4,5	4,3	4,7	2,8	3,0
MONTROIG	4,1	4,1	4,6	2,4	3,0
BENICASIM	4,5	3,7	4,2	4,7	5,0
CULLERA	4,6	4,0	4,2	4,3	5,6
GANDIA	4,1	4,0	4,0	3,6	4,1
BENIDORM	3,9	3,9	3,8	4,0	4,8
JAVEA	3,9	3,9	4,8	3,6	4,5
LA MANGA	3,2	3,0	3,5	1,7	1,9
ROQUETAS DE MAR	3,7	3,7	4,1	3,2	3,1
PUNTA-UMBRIA	5,3	4,9	5,3	3,2	2,5
PUERTO DE LA CRUZ	2,1	3,5	4,1	2,9	-
ADEJE	2,1	3,6	5,0	2,4	1,9
MOGAN	3,3	2,3	3,5	2,3	-
VIELLA	4,1	3,3	5,5	-	-
JACA	4,9	4,0	4,2	-	3,2
LAREDO	4,7	4,6	4,9	3,9	5,0
CASTRO-URDIALES	4,8	4,2	5,0	-	4,6
ZARAUZ	5,3	5,1	5,3	-	3,5
SANGENJO	4,5	5,6	5,6	3,3	3,2
OLEIROS	4,2	3,2	5,0	2,9	4,6
COLMENAR VIEJO	4,7	4,5	4,9	3,2	4,6
NAVAS DEL MARQUES	5,3	4,7	5,2	4,4	3,2
EL ESPINAR	5,3	4,4	5,1	4,8	4,6
PIEDRABUENA	5,3	-	4,4	-	4,5
TORREVIEJA	4,5	3,7	4,0	-	-
MEDINA DE POMAR	5,0	4,3	4,9	-	-
<b>MEDIA</b>	<b>4,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,4</b>	<b>3,1</b>	<b>4,4</b>

$$\text{INDICE DE HACINAMIENTO} = \frac{\text{N.º DE PERSONAS}}{\text{ALOJAMIENTO}}$$

**POR NACIONALIDADES**

BRITANICOS .....	3,1	BELGAS .....	3,4
HOLANDESES .....	3,1	FRANCESES .....	3,9
ALEMANES .....	3,4	ITALIANOS .....	4,0
		ESPAÑOLES .....	4,5

**DURACION MEDIA DE LA ESTANCIA**

DEMANDA EXTRAHOTELERA I  
DIRIGIDA A USUARIOS DE APARTAMENTOS  
EN AREAS DE MAXIMA AFLUENCIA DURANTE AGOSTO

	En semanas/año	APARTAMENTO		
		EN PROPIEDAD	EN ALQUILER	CEDIDO GRATUITAMENTE
<b>POBLACION</b>	CALVIA	-	9,0	4,8
	STA. EULALIA	-	5,8	2,0
	ALCUDIA	-	8,9	3,1
	BENALMADENA	-	3,5	-
	MARBELLA	-	6,8	-
	PLAYA DE ARO	-	4,2	1,9
	ROSAS	-	2,9	3,1
	CASTILLO DE AMPURIAS	-	3,3	2,8
	SALOU	-	2,8	2,4
	CAMBRILS	-	3,0	2,0
	MONTROIG	-	2,9	-
	BENICASIM	-	7,1	2,0
	CULLERA	-	5,1	13,6
	GANDIA	-	8,8	16,7
	BENIDORM	-	4,6	4,1
	JAVEA	-	9,1	1,9
	TORREVIEJA	-	7,6	4,2
	LA MANGA	-	4,0	41,4
	ROQUETAS DE MAR	-	2,9	3,1
	PUNTA UMBRIA	-	8,3	1,0
	PUERTO DE LA CRUZ	-	2,3	17,4
	ADEJE	-	5,5	1,5
	MOGAN	-	2,1	-
	VIELLA	-	2,7	2,0
	JACA	-	15,3	4,2
	LAREDO	-	6,3	5,9
	CASTROURDIALES	-	10,1	1,7
	ZARAUZ	-	8,1	2,0
	SANGENJO	-	4,8	1,0
	OLEIROS	-	4,1	-
	COLMENAR VIEJO	-	46,7	23,5
	NAVAS DEL MARQUES	-	30,1	14,8
EL ESPINAR	-	7,8	7,9	
MEDINA DE POMAR	-	11,3	12,3	
PIEDRABUENA	-	-	6,1	
<b>MEDIA</b>	-	<b>5,7</b>	<b>6,7</b>	

## 6. CUANTIFICACION DEL VOLUMEN DE LA DEMANDA EXTRAHOTELERA

### Procedimiento 1

*Duración media de la estancia según el régimen de explotación del apartamento (conjunto del territorio español)*

#### A. EN PROPIEDAD

	Porcentaje	N.º Noches	Noches
FS:	1,4	× 2 × 52 .....	145,6
FS + 1MV:	2,8	× (2 × 48 + 30) .....	352,8
FS + 2MV:	4,9	× (2 × 44 + 60) .....	725,2
FS + SS + 1MV:	26,0	× (2 × 47 + 3 + 30) .....	3.302,0
FS + SS + 2MV:	4,9	× (2 × 43 + 3 + 60) .....	730,1
1MV:	13,5	× 30 .....	405,0
2MV:	24,4	× 60 .....	1.464,0
Otros:	22,2		
TOTAL. Noches por cada 77,8 apartamentos en propiedad .....			7.124,7
Para 100 apartamentos serían .....			9.157,7

#### B. EN ALQUILER

	Porcentaje	N.º Noches	Rotación	Noches
1 semana:	6,0	× 7	8 .....	336,0
2 semanas:	31,4	× 14	4 .....	1.758,4
3 semanas:	13,7	× 21	3 .....	863,1
1 mes:	34,9	× 30	2 .....	2.034,0
2/4 meses:	8,9	× 90		801,0
5/10 meses:	2,4	× 225		540,0
11 meses:	0,4	× 330		132,0
Todo el año:	2,3	× 365		766,5
TOTAL. Noches por cada 100 apartamentos en alquiler .....				7.231

#### C. EN CESION GRATUITA

	Porcentaje	N.º Noches	Noches
1 semana:	16,5	× 7 .....	115,5
2 semanas:	36,7	× 14 .....	513,8
3 semanas:	10,1	× 21 .....	212,1
1 mes:	23,4	× 30 .....	702,0
2/4 meses:	4,3	× 90 .....	387,0
5/10 meses:	4,0	× 225 .....	900,0
Todo el año:	6,4	× 365 .....	2.336,0
TOTAL. Noches por cada 100 apartamentos en cesión gratuita .....			5.166,4

#### Capacidad extrahotelera

Del cuadro «Oferta Extrahotelera en 1986» (véase epígrafe 7), extraemos las siguientes estimaciones.

Plazas de real uso turístico .....	entre 5,8 y 6,9 millones
Plazas de potencial uso turístico .....	entre 7,9 y 9,3 millones

Se adopta como estimación de cálculo la de 9.235.000 plazas de apartamentos turísticos y 2.308.750 apartamentos; las cuales corresponden al total de plazas reales más el 30% de las potenciales.

### Movimiento turístico español

Tomando como base las estimaciones de duración de estancia media, de hacinamiento (epígrafe 5) y régimen de explotación de apartamentos, se elaboran las siguientes tablas:

	Noches/ año y apart.	Nivel de ocupación	Hacinamiento	Número de pernoctaciones/ apartamento
Propiedad	91,58	25,1%	4,4	402,9
Alquiler	72,31	19,8%	3,5	253,1
Cesión gratuita	51,66	14,1%	3,5	180,8

Régimen	%	Apartamentos	Número pernoctaciones	Total pernoctaciones
En propiedad	43,4	1.001.998	402,9	403.704.994
En alquiler	52,7	1.216.711	253,1	307.949.554
Cesión gratuita	3,9	90.041	180,8	16.216.384
Total pernoctaciones .....				727.870.932

### Procedimiento 2

### AÑO 1985

#### \* TOTAL DE PERNOCTACIONES ESPAÑOLAS:

- Población total española año 1985: 38,6 millones de españoles.
- Porcentaje población que toma vacaciones: 48% (1).
- Duración de la estancia media: 24,85 días de estancia (2).

Por consiguiente el número total de pernoctaciones turísticas españolas será:

Españoles 38,6 millones × 48% que toman vacaciones × 24,85 días de estancia media = 460,42 millones de pernoctaciones.

De este total, se alojan:

En HOTELERIA .....	42,1 millones (3)
En EXTRAHOTELERIA .....	418,32 millones
TOTAL .....	460,42 millones

#### \* Las pernoctaciones de extranjeros se distribuyen, a su vez, de la siguiente manera:

En HOTELERIA .....	78,9 millones (3)
En EXTRAHOTELERIA .....	223,57 millones (4)
TOTAL .....	302,47 millones

#### \* El total de pernoctaciones, será, por tanto:

TOTAL = 460,42 + 302,47 = 762,89 millones de pernoctaciones.

(1) Informe «Las Vacaciones de los Españoles en 1985» del Gabinete de Investigación Turística THR e Instituto DYM.

(2) Dicha estancia media se ha calculado a partir de los índices de duración media de la estancia (epígrafe 5). Se trata de una media ponderada en función de la importancia turística relativa de cada municipio.

(3) Anuario de Estadística de Turismo Año 1985. SGT.

(4) Resultados del producto de 418,32 millones de pernoctaciones españolas extrahoteleras ×

$$\times \frac{34,83\%}{65,17\%} \text{ (a)}$$

Porcentaje de extranjeros de extrahotelaría

=  
Porcentaje de españoles en extrahotelaría

= 223,57 millones de pernoctaciones extranjeras en extrahotelaría.

## AÑO 1986

A falta de datos de diciembre 86, el crecimiento en número de turistas de 1986 con respecto a 1985 se espera que alcance al 9,5%. Por consiguiente, podemos esperar para 1986:

$$\frac{38,8 \text{ millones de españoles en 1986}}{38,6 \text{ millones de españoles en 1985}} \times 1,095 \times 762,9 \text{ mill. de pernoct. en 1985} = 839,69 \text{ millones de pernoctaciones en 1986.}$$

- a) Asimilando Temporada Alta a agosto, Temporada Baja a octubre y Temporada Media a la semisuma de ambos meses, de las Encuestas de Demanda Extrahotelera (I) y (II) obtenemos la siguiente tabla:

	Turistas en general			Turistas en extrahotelera			
	T. alta agosto	T. baja octubre	A	T. alta agosto	T. media	T. baja octubre	MP
Españoles	51,1%	58,0%	6,9%	62,2%	65,5%	69,1% (b)	65,17% (c)
Extranjeros	48,9%	42,0%	-6,9%	37,8%	34,35%	30,9 (b)	34,83 (c)
	100,0%	100,0%		100,0%	100,0%	100,0%	100,0

- b) Este par de datos no aparecen directamente en las encuestas, pero se pueden referir, razonablemente, incrementando/documentando en 6,9% los porcentajes correspondientes a la Temporada Alta.

- c) Consideramos para el año 1986 (a falta de los datos de diciembre) la siguiente distribución estacional de turistas.

* Temporada alta (15/9) .....	45,0%
* Temporada baja (1/10 a 1/5) .....	31,1%
* Temporada media (resto del año) .....	23,9%

Según documento «Movimiento turístico noviembre 1986» de la SGT.

MP es, entonces, la media de la distribución de turistas (españoles y extranjeros en extrahotelera) utilizando como pesos de ponderación la distribución de turistas según temporada, es decir:

$$65,17\% = \frac{62,2\% \times 45,0\% + 65,5\% \times 31,1\% + 69,1\% \times 23,9\%}{45,0\% + 31,1\% + 23,9\%}$$

$$34,83\% = 100\% - 65,17\%$$

## Anexo

En definitiva, de la Encuesta de Demanda Extrahotelera se obtiene la siguiente tabla:

#### Distribución porcentual de turistas según la modalidad de alojamiento

	Modalidad de alojamiento		Total
	Hotelería	Extrahotelaría	
Españoles	8,44%	49,35%	57,80%
Extranjeros	15,8%	26,38%	42,20
<b>Total</b>	<b>24,27%</b>	<b>75,73%</b>	<b>100,0%</b>

## 7. ESTIMACION DEL NUMERO DE APARTAMENTOS QUE CONSTITUYEN EN ESPAÑA OFERTA TURISTICA

### Conceptos iniciales

Antes de iniciar el desarrollo de los cálculos y estimaciones que nos pueden llevar a determinar el volumen global de la oferta extrahotelera española, debemos hacer unas precisiones sobre la extensión que se va a dar a este término de «extrahotelera» en este trabajo.

En su acepción más amplia la oferta extrahotelera está formada por todas aquellas plazas susceptibles de ser utilizadas por los turistas españoles y extranjeros que no formen parte de establecimientos de hostelería (hoteles, hostales, pensiones). Se incluirán, pues, también las plazas existentes en campings, ciudades de vacaciones, etc.).

Sin embargo, a lo largo de todo este estudio, vamos a utilizar un concepto algo más restrictivo de «extrahotelero», entendiéndolo por *oferta extrahotelera a las unidades de alojamiento susceptibles de uso turístico en cualquier régimen de ocupación que puedan disponer de célula individual de habitabilidad*. Con esta condición de *posibilidad de disponer de célula de habitabilidad*, se eliminan las plazas de camping y caravaning, los aparthoteles, los colegios mayores y residencias colectivas, etc., quedando prácticamente concentrada en apartamentos, chalets, bungalows y unidades de alojamiento similares.

También podría utilizarse como condición «la posibilidad de alquilar a través de la Ley de Arrendamientos Urbanos», que coincide casi exactamente con lo anterior, pero que puede presentar matices o casos de más difícil interpretación.

Esta definición nos permite además efectuar comparaciones y cálculos, partiendo del Censo de Viviendas del INE de 1981, donde se separan muy claramente Viviendas familiares (principales y secundarias), y Viviendas colectivas (Hotelería, Residencias, Cuarteles, etc.).

### El Censo de Viviendas del INE de 1981

Como documento inicial y base posterior para la elevación al total nacional de los datos obtenidos por encuesta, se ha utilizado el censo de viviendas de elaborado por el Instituto Nacional de Estadística en 1981.

Dicho censo es en realidad un subproducto estadístico del padrón de habitantes de 1981, y debemos hacer algunas puntualizaciones referentes a su metodología y presentación de datos.

La metodología básica del censo es por cuestionario entregado a través del agente censal, bien directamente a la familia, bien a través de intermediarios (conserjes, porteros, etc.). Por ello se da un censo de *viviendas desocupadas* correspondientes a los alojamientos que *no rellenaron* el cuestionario en los diversos intentos del agente censal (1), y que éste, por métodos indirectos (portero, vecinos, etc.), no podía averiguar si estaba ocupada *part-time* como segunda residencia familiar o en alquiler (turístico o urbano). Es, pues, evidente que en este censo de viviendas desocupadas pueden integrarse muchos alojamientos turísticos extrahoteleros o al menos susceptibles de este uso.

Debemos aquí volver a hacer unas definiciones metodológicas al definir como *objeto susceptible de uso turístico* a cualquier unidad que, cumpliendo la anterior definición de extrahotelera (2), puede ser utilizada para alojamiento en períodos vacacionales; como *segunda residencia* a aquellas que efectivamente se usan (aunque sea esporádicamente) para este uso con una baja rotación de sus ocupantes, bien en régimen de propiedad o de alquiler (mínimo once meses de acuerdo con la LAU), y como *de alquiler turístico* a aquellas que tienen una rotación importante de sus ocupantes.

Así, los *alojamientos susceptibles de uso turístico se corresponden con la suma de los censos de viviendas familiares y desocupadas del censo del INE*, sin que en éste se establezca ninguna distinción entre segundas residencias y en régimen de alquiler turístico.

Por último, digamos que el censo del INE de 1981 se desagrega hasta nivel municipal, con agregaciones provinciales y del total nacional. Esta segmentación, hasta el nivel municipal, permitirá efectuar, como se verá posteriormente, las estimaciones de la oferta extrahotelera con bastante aproximación.

### **Opinión sobre los valores del censo de viviendas del INE 81**

Para poder contrastar los valores dados en el censo de viviendas del INE de 1981 se han buscado los datos reales en los 32 municipios turísticos analizados en el estudio, que lógicamente corresponden a 1986, y en algunos casos a 1985.

Las fuentes de estos datos reales han sido fundamentalmente dos:

- Los ayuntamientos respectivos que hayan efectuado un recuento por distintos motivos (fiscales, de planeamiento urbano, etcétera).
- Los Consorcios Provinciales para la gestión e inspección de las contribuciones territoriales urbanas, unidades dependientes del Ministerio de Hacienda, y que desde 1984 están procediendo a una revisión exhaustiva de las unidades catastrales urbanas de todos los municipios españoles.

(1) No se entregaban cuestionarios en las viviendas manifiestamente en ruinas, en construcción o en otro estado que fuera claramente no susceptible de uso.

(2) Ver apartado 1.



Respecto de los Consorcios, se debe indicar que su grado de colaboración ha sido muy variable, desde la facilitación pura y simple de los datos a la solicitud por escrito y a la negativa absoluta de información sin orden superior del Ministerio de Hacienda.

En muchos casos, los catastros urbanos están todavía en curso de depuración o de realización, por lo que los datos facilitados son aproximados. Debemos resaltar que seguramente a partir de 1988 en que estos trabajos estarán terminados y las fichas catastrales (1) compiladas en cintas magnéticas, el Ministerio de Hacienda dispondrá de una información preciosa para completar con exactitud este trabajo.

En efecto, dado que en las fichas catastrales (entre otros datos) figuran los metros cuadrados del edificio en cuestión, bastará hacer una encuesta fiable para determinar la superficie media de los alojamientos individuales para, sumando en las fichas de cada municipio las superficies correspondientes a viviendas (por ordenador al estar codificada esta circunstancia) y dividiendo por esta superficie media, averiguar el número de viviendas. Descontando las que corresponden a la población de derecho, podremos conocer con apreciable exactitud el número de viviendas susceptibles de uso turístico.

Las fichas catastrales urbanas pueden, por otra parte, facilitar datos muy interesantes sobre las propiedades de extranjeros en las zonas turísticas.

Volviendo a la comparación entre los datos del INE-81 y los valores contrastados localizados para 1986, se puede establecer la siguiente tabla comparativa:

#### COMPARACION NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS

Localidad	INE 1981	Ayuntamientos y Consorcios 1986	Incremento porcentual
Rosas	11.362	± 18.000	58,4
Castillo de Ampurias	6.477	11.250	73,7
Playa de Aro	10.187	± 21.300	109,1
Salou	22.129	26.942	21,7
Cambrils	12.082	± 14.000	15,9
Montroig	5.367	8.000	49,1
Benicasim	10.924	± 14.500	69,4
Cullera	19.777	20.977	6,1
Gandía	31.906	32.080	0,5
Jávea	11.873	± 17.000	43,2
Benidorm	31.736	35.117	10,7
Torreveja	19.517	± 20.000	2,5
Roquetas de Mar	11.015	± 20.000	81,6
Benalmádena	13.564	16.972	25,1
Marbella	30.352	40.938	34,9

(1) Hemos encontrado discrepancias entre Consorcios de diversas provincias sobre el concepto de «ficha catastral». En algunos —como Baleares— una ficha catastral corresponde a una unidad de vivienda o local, mientras en otros —como Alicante— esto sólo sucede en un bloque si se ha efectuado la división horizontal. Con ello, un bloque de 20 apartamentos de un solo propietario (una inmobiliaria por ejemplo) son 20 fichas catastrales en Baleares y sólo una en Alicante.

Localidad	INE 1981	Ayuntamientos y Consorcios 1986	Incremento porcentual
Punta Umbría	7.773	8.991	15,7
Zarauz	7.306	± 7.600	4,0
Laredo	11.877	± 15.500	30,5
Castro Urdiales	6.583	6.820	3,6
Oleiros	8.679	± 9.000	3,7
Sangenjo	6.300	7.114	12,9
Medina del Pomar	5.769	3.896	-32,5
Navas del Marqués	3.345	3.172	- 5,2
El Espinar	4.930	—	—
Colmenar Viejo	9.008	14.203	57,7
Piedrabuena	2.380	2.109	-11,4
Jaca	5.946	6.000	0,9
Viella	2.283	2.999	31,4
Sta. Eulalia del Río	10.334	17.748	71,7
Alcudia	6.172	8.187	32,6
Calviá	15.001	18.270	21,8
Mogán	3.019	5.500	82,2
Adeje	—	—	—
Puerto de la Cruz	9.062	± 15.000	65,5
S. Javier	15.142	—	—

El incremento medio del *número total* de viviendas en el período 1981-86 en los 32 municipios turísticos considerados resulta ser el 27,1%.

Teniendo en cuenta que el crecimiento vegetativo de la población española en este período es aproximadamente del 3,5%, según el Anuario estadístico de España, significa que la parte de viviendas con componente turístico de estos municipios hubiera debido crecer en estos años aproximadamente un 35-40%, lo que parece totalmente exagerado.

Así pues, cabe inferir, *al menos en las zonas turísticas, que el censo de viviendas del INE de 1981 está infravalorado.*

Analizando los municipios individualmente se observa que esta infravaloración no es uniforme: es muy pequeña, por ejemplo, en la zona de Levante (Cullera, Gandía, Benidorm, Torrevieja) o en la Norte (Zarauz, Oleiros, Castro Urdiales) y elevada en Cataluña (Rosas, Castillo de Ampurias, Playa de Aro) o en Canarias (Mogán, Puerto de la Cruz), ya que en estos casos, si bien se ha construido todavía en el período 81-86, no se justifican aumentos de hasta el 100% en el número total de viviendas.

Una vez indicadas estas discrepancias, lo que se debe añadir es que lo que sí puede el censo del INE de 1981 es servir de base para intentar —junto a las encuestas efectuadas— estimar la oferta extrahotelera en España en 1986.

#### **Estimación del volumen de la oferta extrahotelera en España en 1986**

Utilizando las definiciones antes indicadas de demanda extrahotelera y de vivienda susceptible de uso turístico, y los datos obtenidos, se puede intentar una estimación de aquélla.

La primera aproximación —muy burda— puede obtenerse aplicando el crecimiento medio del 27,1% sobre el censo INE-81 a todas las viviendas señaladas como Secundarias y Desocupadas en dicho censo, exceptuando las ciudades (en general todas las capitales de provincia) que pueden desvirtuar demasiado el cálculo, puesto que en ellas casi no existe el uso turístico, sino el urbano (exceptuando Málaga, Las Palmas y Palma de Mallorca).

En consecuencia:

Viviendas susceptibles de uso turístico en INE-81 = 3.406.316 viviendas (Secundarias + Desocupadas totales — estos valores en capitales de provincia excepto Málaga, Las Palmas y Palma de Mallorca).

Aplicando el crecimiento del 27,1%, resultarían 4.329.428 viviendas en 1986 susceptibles de uso turístico, que a 3,5 plazas/vivienda representarían 15.152.998 plazas, y a 4 plazas/vivienda resultarían 17.750.655 plazas; o sea, que esta primera aproximación determinaría entre 15 millones y 18 millones de plazas susceptibles de uso turístico.

Pero esta primera aproximación comete un error importante como es considerar un crecimiento<sup>1</sup> uniforme para todas las zonas. Un segundo nivel de estimación más exacto consiste en calcular el crecimiento de unas zonas representativas halladas en base a los 32 municipios estudiados y asimilar cada provincia a su zona de similitud.

Por este procedimiento se ha considerado las siguientes zonas:

Zona representativa	Localidad que la forma	Crecimiento % 81-86
Costa Brava	Rosas, Castillo de Ampurias, Playa de Aro	80,4
Costa Dorada	Salou, Cambrils, Montroig	23,7
Levante	Benicasim, Cullera, Gandía, Jávea, Benidorm, Torrevieja	11,1
Almería	Roquetas de Mar	81,6
Costa del Sol	Benalmádena, Marbella	31,9
Huelva	Punta Umbría	15,7
Norte	Zarauz, Laredo, Castro Urdiales, Oleiros, Sangenjo, Medina de Pomar	13,0
Centro	Colmenar Viejo, Navas del Marqués	28,9
Pirineo	Jaca, Viella	9,4
Baleares	Calviá, Alcudía, Sta. Eulalia del Río	40,3
Canarias	Mogán, Adeje, Pto. de la Cruz	73,9
Resto	Piedrabuena	Nulo

<sup>1</sup> No se trata de un crecimiento real, sino del porcentaje de incremento de 1986 sobre los datos del INE del 81, con lo que se incluye el crecimiento real más la infravaloración posible del INE-81.

Con esta base se puede efectuar el segundo nivel de estimación, manteniendo los criterios anteriores a la naturaleza de las viviendas y al tratamiento a dar a las ciudades.

Las asimilaciones de provincia con zona han sido:

<i>Costa Brava</i>	Gerona, Barcelona costa
<i>Costa Dorada</i>	Tarragona
<i>Levante</i>	Castellón, Valencia, Alicante
<i>Almería</i>	Almería
<i>Costa del Sol</i>	Málaga, Granada costa
<i>Huelva</i>	Huelva, Cádiz
<i>Norte</i>	Alava, Guipúzcoa, Vizcaya, Santander, Asturias, La Coruña, Pontevedra, Navarra
<i>Centro</i>	Avila, Burgos, Guadalajara, Madrid, Segovia, Toledo, Sevilla, Barcelona interior
<i>Pirineos</i>	Lérida, Huesca
<i>Islas Baleares</i>	Baleares
<i>Islas Canarias</i>	Sta. Cruz de Tenerife y Las Palmas
<i>Resto</i>	Resto provincias

Aplicando los datos del INE-81 y los valores de crecimiento indicados a las provincias de cada zona obtenemos que, con un índice de hacinamiento de 3,5 personas/vivienda, existirían 14.860.626 plazas susceptibles de uso turístico en España en 1986.

Si en lugar de 3,5 personas/vivienda, se aplican los índices de hacinamiento correspondientes a cada zona, según los resultados de la encuesta, el valor se eleva a 18.391.177 plazas. Lo que de nuevo sitúa entre 14,5 millones y 18,5 millones de plaza de susceptible uso turístico.

#### *Método más afinado*

Después de estas dos aproximaciones, se puede efectuar un cálculo más exacto que se establece como definitivo.

En este caso, la metodología básica es:

- La asimilación a las zonas turísticas fijadas se ha efectuado por municipios, no por provincias globales.

Con ello en una misma provincia pueden existir municipios asimilados por su naturaleza a zonas distintas (así en Gerona, Lloret corresponderá a Costa Brava, Puigcerdá a Pirineo y Vilamalla a Resto).

- En la eliminación de las capitales de provincia se han considerado los casos particulares de Alicante y Palma de Mallorca, donde una parte (25%) de las viviendas secundarias y desocupadas se han considerado de uso turístico y el resto de uso urbano.
- En los municipios no seleccionados por su representatividad turística se ha considerado que el crecimiento de viviendas secundarias y desocupadas ha sido nulo.
- En los municipios seleccionados por su especificidad turística en cada provincia se ha considerado que la totalidad de las viviendas susceptibles de uso turístico lo son realmente; en el resto se ha estimado un porcentaje global como de real uso turístico.

Efectuando los cálculos correspondientes se obtienen los valores del cuadro que sigue:

	Viviendas de potencial uso turístico	Viviendas de real uso turístico
Alava	10.367	1.037
Albacete	31.987	800
Alicante	249.810	148.230
Almería	126.641	34.555
Ávila	49.125	14.759
Badajoz	54.904	1.200
Baleares	147.013	147.013
Barcelona	334.417	110.168
Burgos	52.662	18.181
Cáceres	53.198	2.320
Cádiz	81.369	59.113
Castellón	87.044	46.818
C. Real	43.516	4.350
Córdoba	32.101	1.500
La Coruña	82.462	24.918
Cuenca	37.673	3.500
Gerona	190.095	156.742
Granada	68.633	28.364
Guadalajara	42.820	7.596
Guipúzcoa	35.098	10.208
Huelva	43.954	22.011
Huesca	28.237	8.353
Jaén	50.954	1.000
León	48.698	1.200
Lérida	38.120	10.840
Lugo	27.809	744
Madrid	232.588	90.430
Málaga	158.842	118.257
Murcia	131.856	49.379
Navarra	33.655	5.000
Orense	32.657	900
Oviedo	76.350	16.064
Palencia	19.418	700
Las Palmas	99.897	99.897
Pontevedra	64.993	25.042
La Rioja	24.482	1.200
Salamanca	33.382	1.200
Tenerife	118.038	118.038
Santander	43.181	19.278
Segovia	28.088	9.459
Sevilla	69.367	6.000
Soria	18.724	1.000
Tarragona	137.319	92.739
Teruel	32.928	1.100
Toledo	68.554	15.691
Valencia	260.340	136.870
Valladolid	21.170	1.400
Vizcaya	118.126	21.173
Zamora	26.271	750
Zaragoza	39.037	1.915
<b>TOTAL VIVIENDAS</b>	<b>3.937.970</b>	<b>1.679.002</b>

Con estos valores y aplicando los índices de hacinamiento se obtienen los siguientes resultados:

	3,5 plazas/ vivienda	4,4 plazas/ vivienda (1)
Plazas susceptibles de uso turístico	13.782.895	16.145.677
Plazas de uso turístico	5.876.507	6.883.908

(1) Índice medio de hacinamiento de los municipios encuestados.

Pueden aplicarse ahora los porcentajes medios obtenidos en la

encuesta para segmentar dichos valores. Los porcentajes a aplicar son:

Plazas de uso turístico	%	Españoles (%)	Extranjeros (%)
Segundas Residencias	44,9	81,4	18,6
Alquiler turístico	55,1	46,5	53,5

#### OFERTA EXTRAHOTELERA EN 1986 (EN MILLONES DE PLAZAS)

Plazas susceptibles de uso turístico:	Plazas de potencial uso turístico	Segundas viviendas	De Españoles	En su práctica totalidad, viviendas rurales desocupadas en periodos superiores al año.
	7,9 ÷ 9,3 millones	7,9 ÷ 9,3 millones	7,9 ÷ 9,3 millones	
13,7 ÷ 16,2 millones	Plazas de real uso turístico	Segundas Residencias 2,6 ÷ 3,1 millones	De Españoles	Incluye 2. <sup>as</sup> residencias de propiedad, o viviendas alquiladas para uso turístico en periodos superiores a 11 meses (L.A.U.)
			De Extranjeros	
	Alquiler turístico 3,2 ÷ 3,8 millones	A Españoles	Alojamientos de uso turístico con alta rotación. (Periodos inferiores a 11 meses)	
		A Extranjeros		
5,8 ÷ 6,9 millones				

## 8. CONCLUSIONES

### 1. Nacionalidad de los turistas

— En España, los extranjeros constituyen el 48,9% de los turistas en agosto y el 42,0% en octubre. Durante la temporada alta se observa, pues, una mayor concentración de turistas extranjeros.

Quienes visitan España en mayor número son los británicos: entre el 12,8% de agosto y el 16,0% de octubre; les siguen los alemanes: entre el 8,9% de agosto y el 9,9% de octubre.

El resto de nacionalidades mantienen una fuerte estacionalidad; vienen más en meses punta: franceses (10,9% en agosto, 5,4% en octubre); italianos (5,4% en agosto, 0,8% en octubre); holandeses (4,4 en agosto, 2,7% en octubre), etc.

— Los turistas extranjeros hacen menor uso de la oferta extrahotelera que los españoles. En agosto, sólo el 37,8% de los usuarios de apartamentos eran extranjeros, mientras que los turistas extranjeros representaban el 48,9% del total de turistas.

### 2. Procedencia de los turistas españoles

— En España, los propios españoles constituyen el 51,1% de los turistas en agosto y el 58,0% en octubre.

- En general, los españoles tienden a quedarse en la propia Comunidad Autónoma durante sus vacaciones (Benalmádena registra, entre los españoles, un 41,1% de andaluces y Playa de Aro un 79,3% de catalanes —agosto—).
- Madrileños y vascos son quienes más viajan; los primeros se irradian, durante el verano, por todas las costas españolas, tanto peninsulares como insulares; durante el invierno acuden a la «Sierra» (El Espinar, etc.). Los vascos buscan las playas del Mediterráneo, más cálidas que las Atlánticas.

### 3. *Modalidad de alojamiento*

- El apartamento alquilado cubre entre el 33,3% de las ocupaciones durante el mes de agosto y el 26,4% en octubre.
- El apartamento en propiedad oscila entre el 20,0% de agosto y el 26,3% en octubre.
- El hotel/hostal aloja un 18,8% de los turistas en agosto y un 31,5% en octubre.
- La acampada representa el 9,1% de los alojamientos en agosto y el 3,8% en octubre.
- El chalet en propiedad oscila entre un 6,8% de agosto y un 4,9% de octubre.

### 4. *Régimen de explotación de la vivienda*

- Para el universo de viviendas encuestadas, el 43,4% son en régimen de propiedad, el 52,8% en alquiler y un 3,9% cedidas gratuitamente.
- En los municipios de interior (Colmenar Viejo, Navas del Marqués, El Espinar, Medina de Pomar y Piedrabuena), las viviendas en alquiler representan en torno al 18,3% del total.

### 5. *Temporada de ocupación de la vivienda por los propietarios*

- El 38-40% de los alojamientos se ocupan durante los fines de semana, al menos.
- Un 55% de propietarios hace uso de estas viviendas durante, al menos, dos meses de verano.
- Acuden en Semana Santa, al menos, el 30% de los propietarios encuestados.

### 6. *Realquiler del propio apartamento*

- Para el conjunto de la muestra, el 91,3% de los propietarios no realquilan el propio apartamento. Del 8,7% que sí realquilan, casi el 60% lo contratan directamente con el inquilino.

## 7. *Con quién se comparte techo*

- Se comparte techo con familiares en el 85,9% de los apartamentos encuestados y con amigos el 13,9%, cualquiera que sea su régimen de explotación.
- En los municipios de interior, los apartamentos compartidos con familiares pasan del 95%.  
En Canarias tal proporción ronda el 68%.
- En viviendas alquiladas o cedidas, se comparte techo con familiares en el 73,6% de los casos, subiendo tal porcentaje hasta el 94,1% cuando la vivienda es en propiedad.

## 8. *Procedimiento de alquiler*

- Se acude directamente al propietario en un 40,5% de los casos, a la agencia inmobiliaria en un 28,4%, a TT. OO. y AA. VV. en un 24% y a la prensa en un 3,4%.
- TT. OO. y AA. VV. están particularmente implantados en Canarias, Baleares y Costa Mediterránea.
- En la Costa Cantábrica (Zarauz, Castro Urdiales, Laredo) y en los municipios del interior (Colmenar Viejo, Navas del Marqués, El Espinar y Medina de Pomar) lo normal es que el inquilino acuda directamente al propietario: 78% de los alquileres.
- Los españoles contratan directamente con el propietario en un 52,2% de las ocasiones, mientras que los turistas extranjeros sólo en un 28%.

Un 26% de españoles acuden a inmobiliarias, mientras que los turistas extranjeros lo hacen en un 30%, especialmente franceses e italianos.

A través de TT. OO. y AA. VV. contratan alojamiento extrahotelero un 9,5% de españoles y un 36,3% de extranjeros, especialmente británicos y alemanes.

Se dirigen a la prensa un 4,2% de españoles y un 2,7% de turistas extranjeros.

## 9. *Hacinamiento (véanse Índices)*

- El hacinamiento es **alto** en:
  - \* El interior (Colmenar Viejo, Navas del Marqués, El Espinar, Piedrabuena y Medina de Pomar).
  - \* Galicia (Sangenjo, Oleiros).
  - \* Cornisa Cantábrica (Castro Urdiales, Zarauz y Sangenjo).
- El hacinamiento es **bajo** en:
  - \* Las islas Baleares (Calviá, Santa Eulalia y Alcudia).
  - \* Las islas Canarias (Puerto de la Cruz, Adeje y Mogán).



10. *Depuración media de la estancia* (véanse Índices, epígrafe 5)

- La estancia media se alarga, lógicamente, en octubre respecto de agosto.
- Este aumento es particularmente significativo para apartamentos alquilados/cedidos cuya estancia media pasa de 4,5 semanas/año en agosto a 12,1 semanas/año en octubre.
- La estancia media es **larga** en:
  - \* El interior: Colmenar Viejo, Navas del Marqués y Colmenar.
  - \* El levante: Benicasim, Cullera, Gandía y Benidorm (mes de octubre).
- La estancia media es **corta** en:
  - \* Las islas Canarias (Puerto de la Cruz, Adeje y Mogán).

11. *Oferta turística extrahotelera*

- Para el conjunto de la muestra, el 55,3 % de los apartamentos constituyen oferta turística.
- La oferta turística de los municipios del interior está en torno al 20%, en Galicia en torno al 44% y en la Costa Cantábrica en torno al 30%.