

APROXIMACIÓN A LA INVESTIGACIÓN DEL ALOJAMIENTO PRIVADO DE USO TURÍSTICO

Fernando Cortina García *, Antonio Martínez Serrano ** y Begoña Varela Merino ***

I. INTRODUCCIÓN

El presente documento describe la estrategia que ha iniciado el Instituto Nacional de Estadística (INE) con el fin de obtener información sobre un fenómeno tan importante como es el alojamiento privado de uso turístico. Asimismo se hace referencia a las distintas clasificaciones de los establecimientos turísticos que utiliza el INE en la actualidad, siguiendo las directrices de los Organismos Internacionales competentes en materia turística y la experiencia acumulada durante muchos años en el estudio de los establecimientos de alojamiento turístico.

Como es conocido, el INE investiga mensualmente a través de las Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos (EOAT) los establecimientos hoteleros, campamentos turísticos, apartamentos turísticos y alojamientos de turismo rural. El objetivo fundamental es analizar la evolución coyuntural del sector turístico desde la óptica de la oferta.

Estas encuestas proporcionan información sobre la entrada de viajeros, pernoctaciones, estancia media, establecimientos abiertos, plazas ofertadas, grado de ocupación por pla-

zas y habitaciones, reservas, personal empleado y otra serie de variables de interés para el seguimiento coyuntural de la oferta en los establecimientos de alojamiento turístico.

Asimismo, las EOAT posibilitan realizar análisis regionales a escala de comunidad autónoma, provincias y en los casos en los que el diseño muestral lo permite, zonas y puntos turísticos. También se ofrece una distribución porcentual de los viajeros y las pernoctaciones según las comunidades autónomas de procedencia o los países de residencia.

Los directorios que se utilizan para seleccionar las unidades informantes y elevar la información muestral proceden de las Consejerías de Turismo de las comunidades autónomas. Estos directorios contienen información sobre la denominación, dirección, temporada de apertura, plazas, habitaciones y categoría de los establecimientos.

Las normativas sobre turismo de las distintas comunidades autónomas no están homogeneizadas, por lo que los directorios de las Consejerías que se utilizan en las EOAT contienen distintas clases y categorías para establecimientos similares.

* Subdirector General de Estadísticas de los Servicios (Instituto Nacional de Estadística).

** Coordinador del Análisis Sectorial (Instituto Nacional de Estadística).

*** Directora de Programa (Instituto Nacional de Estadística).

El INE ha realizado un importante esfuerzo al objeto de armonizarlas, unificar los diseños de registro y los criterios de clasificación. Estos trabajos no hubiesen sido posibles sin la colaboración de los responsables de la Administración turística regional y el Instituto de Estudios Turísticos (IET), a través del Grupo de Estadísticas Regionales del Sector Turístico.

Hasta ahora no se dispone de información precisa relativa al alojamiento privado de uso turístico. La razón fundamental es la falta de un directorio adecuado que permita seleccionar una muestra objeto de estudio. El INE ha desarrollado una serie de actuaciones con el fin de aproximarse a este fenómeno que resulta de una enorme trascendencia en algunas regiones de la geografía española.

II. LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS SEGÚN LA METODOLOGÍA COMUNITARIA

La directiva 95/57 del Consejo sobre la recogida de información en el ámbito de las estadísticas de turismo, la Decisión de la Comisión de 9 de diciembre de 1998 sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva y la metodología comunitaria constituyen el marco legal de obligado cumplimiento en materia de elaboración de estadísticas de turismo en los Estados miembros.

La normativa comunitaria define el alojamiento turístico como cualquier estructura empresarial que presta un servicio de alojamiento regularmente. Se distingue entre alojamiento colectivo y privado.

En concreto, se define alojamiento colectivo como aquel que ejerce una actividad comercial regular, consistente en ofrecer al turista la posibilidad de pernoctar en una habitación u otro espacio acondicionado para el alojamiento, siendo su capacidad mayor a un determinado número de camas. Por exclusión, se define el alojamiento privado, aclarando, que en este caso, se trata de alojamientos que no son empresas y disponen de una capacidad limitada.

La Decisión de la Comisión alude a la dificultad que en algunos casos entraña clasificar determinados tipos de alojamiento como colectivos o privados. En concreto, se establece un doble criterio de clasificación: el desarrollo de una actividad económica de carácter comercial y la capacidad de los establecimientos.

Los establecimientos de turismo rural y agroturismo, albergues, refugios de montaña y granja-escuelas son claros ejemplos del ejercicio de actividades comerciales equiparables a las que desarrollan las empresas, si bien en muchos de estos establecimientos no disponen de un determinado número de habitaciones o plazas.

El INE ha optado por dar preferencia a la tipología de la actividad que ejercen los establecimientos, considerando como alojamientos colectivos todos aquellos que cumplen una doble condición, con independencia del número de habitaciones o plazas que dispongan:

- Figuran en los directorios de las Consejerías de Turismo de las Comunidades Autónomas y están sometidos a la normativa vigente.
- Ejercen como actividad el alojamiento turístico.

Tabla 1
Clasificación de los alojamientos turísticos según la normativa comunitaria

ALOJAMIENTO COLECTIVO	ALOJAMIENTO PRIVADO
1. Hoteles y similares	1. No arrendados: – Vivienda en propiedad – Vivienda de familiares o amigos – Otros
2. Establecimientos especializados: – Tratamientos de salud – Campamentos privados de vacaciones y trabajo – Vehículos de transporte colectivo – Centros de conferencias	2. Arrendados: – Habitaciones en casas particulares – Apartamentos privados alquilados a particulares o agencias
3. Otros alojamientos colectivos: – Apartamentos turísticos – Campamentos turísticos – Otros	3. Otros alojamientos privados

III. LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS SEGÚN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA Y LAS ENCUESTAS DE OCUPACIÓN

Una vez analizada la clasificación de los establecimientos turísticos que figura en la normativa comunitaria, en este apartado se describe la que en la actualidad utiliza el INE para investigar los establecimientos turísticos, acorde con la normativa internacional y la legislación española en esta materia.

III.1. Establecimientos de alojamiento colectivo

III.1.1. Establecimientos hoteleros

Se entiende por establecimiento hotelero toda unidad productora de servicios de aloja-

miento hotelero, cuya actividad principal pertenece a cualquiera de los apartados 55.11 ó 55.12 de la sección 1a de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de 1993 (CNAE 1993).

Los directorios de las distintas comunidades autónomas contienen catorce clases de establecimientos hoteleros (1) que se agrupan en más de sesenta categorías distintas.

Las condiciones mínimas para que un establecimiento sea considerado en las clases anteriores y en las distintas categorías en las que se dividen son las que se reflejan en la Orden de 19 de julio de 1968 sobre clasificación de los establecimientos de hostelería, la Orden de 28 de octubre de 1968 sobre ordenación turística de las ciudades de vacaciones (2) y las normas autonómicas.

Asimismo, el artículo 2 del RD 1634/1983 clasifica los establecimientos hoteleros en

Tabla 2
Clases de establecimientos
hoteleros

CLASE DE ESTABLECIMIENTOS	DENOMINACIÓN
Hotel	H
Hotel-apartamento	HA
Hotel-residencia	HR
Motel	M
Parador nacional	PN
Ciudad de vacaciones	CV
Residencia-apartamento	RA
Hostal	HS
Hostal-residencia	HSR
Hostal general	HSG
Hostal especial	HSE
Pensión	P
Fonda	F
Casa de huéspedes	CH

hoteles y pensiones, distinguiendo dentro del primer grupo:

- Hoteles: Establecimientos que facilitan alojamiento con o sin servicios complementarios, distintos de los correspondientes a cualquiera de las otras dos modalidades.
- Hoteles-apartamentos: Aquellos que por su estructura y servicios disponen de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de la unidad de alojamiento.
- Moteles: Establecimientos situados en las proximidades de las carreteras que facilitan alojamiento en departamentos con garaje y entrada independientes para estancias de corta duración.

En el artículo 3 del citado Real Decreto se establecen las bases para la clasificación de los establecimientos:

- Los hoteles y hoteles-apartamentos se clasifican en cinco categorías, identificadas por estrellas.
- La determinación de las categorías de los hoteles se hará en virtud de las disposiciones del anexo 2 del RD (requisitos técnicos mínimos).
- La solicitud de clasificación será obligatoria para todos los establecimientos hoteleros.
- Aquellos establecimientos que no reúnan las condiciones del grupo de hoteles serán clasificados en el grupo de pensiones. Tendrán dos estrellas si están dotados de lavabos e instalación de agua caliente en todas las habitaciones.
- Los moteles serán clasificados en una categoría única y sus habitaciones deberán reunir como mínimo, las condiciones exigidas para los hoteles de dos estrellas.
- La clasificación otorgada por la Administración turística se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos que se han tenido en cuenta al efectuar aquella, pudiendo revisarse de oficio o a petición de parte.
- En todos los establecimientos hoteleros será obligatoria la exhibición, junto a la entrada principal, de una placa normalizada en la que figure el distintivo correspondiente al grupo y categoría.

El INE ha unificado las distintas clases y categorías que contienen los directorios de la Administración turística creando ocho categorías únicas de establecimientos, de una a cinco estrellas de oro y de una a tres estrellas de plata.

III.1.2. Otros establecimientos de alojamiento colectivo

Esta categoría incluiría el resto de establecimientos turísticos que facilitan alojamiento colectivo.

En la actualidad, el INE investiga los campings, apartamentos turísticos y establecimientos de turismo rural y estudia la viabilidad de encuestar a los albergues y refugios de montaña.

Dentro de esta categoría conviene distinguir:

III.1.2.1. Campamentos de turismo o campings

El RD 2545/1982, de 27 de agosto, sobre la planificación del establecimiento de los campamentos de turismo, la Orden de 28 de julio de 1966 sobre su ordenación y las normas autonómicas regulan este tipo de establecimientos.

Se trata de espacios de terreno delimitados, dotados y acondicionados para facilitar a las personas, de modo habitual y mediante el pago de un precio estipulado, un lugar para facilitar la vida al aire libre utilizando como residencia caravanas, tiendas de campaña, *mobil-home* u otros elementos que sean fácilmente transportables. No se consideran campamentos de turismo aquellos en los que los usuarios contraten su alojamiento por tiempo superior a seis meses, cualquiera que fuese la modalidad del contrato celebrado.

Son asentamientos temporales, si bien la Administración puede autorizar construccio-

nes fijas destinadas al alojamiento temporal, siempre que se trate de edificaciones independientes o adosadas de planta baja y que sean explotadas por el titular del establecimiento y no superen el 25% del total de plazas ofertadas por el campamento.

Los campamentos públicos se clasifican en atención a sus instalaciones y servicios en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera. En la entrada de los establecimientos, en la propaganda impresa y en los justificantes de pago se consignará en forma que no deje lugar a dudas la categoría asignada mediante el distintivo correspondiente.

III.1.2.2. Apartamentos turísticos

El RD 2877/1982, de 15 de octubre, sobre la planificación de los apartamentos y viviendas vacacionales, la Orden de 17 de enero de 1967 sobre la ordenación de los apartamentos y otros alojamientos similares de carácter turístico y las normas autonómicas regulan este tipo de alojamientos.

Se considera apartamento turístico el inmueble, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso habitual se ceda mediante precio para el hospedaje ocasional. Un conjunto de apartamentos turísticos forman un establecimiento de apartamentos. El establecimiento puede estar constituido por uno o varios bloques.

El establecimiento de apartamentos turísticos se define como toda unidad productora cuya actividad principal es el alojamiento, distribuida en unidades amuebladas (aparta-

mentos, villas, chalés, *bungalows*, etc.) situada en un mismo emplazamiento geográfico y en la que trabajan una o más personas por cuenta de la misma empresa.

Los apartamentos turísticos pueden ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloques y conjuntos. Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación. Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, *bungalows*, villas, chalés o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Se clasifican, en función de sus instalaciones y servicios, en las categorías de lujo, primera, segunda y tercera; que equivalen a su vez a cuatro, tres, dos y una llave respectivamente.

La explotación de los apartamentos puede realizarse directamente por sus propietarios o a través de empresas explotadoras (3). En la Comunidad Valenciana y Cataluña la encuesta se dirige a las empresas explotadoras de apartamentos turísticos.

III.1.2.3. Establecimientos de turismo rural

El INE difunde desde el comienzo de 2001 información mensual sobre los alojamientos de turismo rural. A partir de enero de 2002 la nueva Encuesta de Ocupación en establecimientos de turismo rural se ha incorporado al calendario oficial de difusión de estadísticas del INE.

Como se ha comentado con anterioridad, la Directiva 95/57 y la Decisión de 9 de diciembre de 1998 que la desarrolla, establecen un doble criterio para clasificar un alojamiento como colectivo o privado: el desarrollo de una actividad económica de carácter comercial y el número de habitaciones o plazas ofertadas por el establecimiento.

Si atendemos al primer criterio, todos los establecimientos que se investigan en las EOAT necesitan disponer de licencia de apertura y actividad para que sean dados de alta en los Registros de las comunidades autónomas, especificando la temporada de apertura y los precios aplicables al público. Por lo tanto, los establecimientos de turismo rural se consideran como alojamientos colectivos, si bien en muchos casos disponen de una capacidad limitada a un pequeño número de personas, ya sea en régimen de uso completo, compartido o mixto.

Se consideran alojamientos rurales los establecimientos y viviendas destinadas al alojamiento turístico mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que suelen presentar las siguientes características: están situados en un medio rural, son edificaciones con tipología arquitectónica propia de la zona o están situados en fincas que mantienen activas explotaciones agropecuarias (agroturismo) y ofrecen un número limitado de plazas y habitaciones para el alojamiento de huéspedes, reuniendo ciertos requisitos de infraestructura y dotaciones básicas.

Las comunidades autónomas se rigen por normativas diferentes, por lo que no es posible establecer clasificaciones homogéneas de

estos establecimientos hasta el momento en que se unifiquen las categorías. A modo de ejemplo, en Aragón las categorías son la básica y superior, en Canarias una o dos palmeras para los hoteles rurales y una categoría única para las casas rurales, en Galicia A, B o C y en la Comunidad Foral de Navarra una, dos o tres hojas.

Se distinguen tres modalidades de alquiler de los establecimientos rurales:

- Uso completo: Se contrata íntegramente el inmueble para el uso exclusivo del contratante.
- Uso compartido: Se contratan habitaciones dentro de la vivienda familiar.
- Sistema mixto: Admite las dos modalidades anteriores.

III.1.2.4. Albergues y Refugios de Montaña

El INE está analizando en la actualidad la posibilidad de incluir los albergues y refugios de montaña en las EOAT.

Entre los principales problemas que se presentan a la hora de afrontar este nuevo proyecto destacan los relativos a la confección del directorio y las unidades de análisis.

Actualmente, no existe un directorio único de albergues y refugios ni normativas que los regulen en todas las comunidades autónomas, por lo que se ha decidido considerar los establecimientos registrados en los directorios de Organismos oficiales: Direcciones Generales de Juventud, Turismo e Industria, la Federación Madrileña de Montañismo, etc.

A escala nacional, existen aproximadamente 400 albergues y 150 refugios de montaña.

Tras contactar con los distintos Organismos responsables e investigar los establecimientos que figuraban en sus directorios, se han detectado dentro de la categoría de albergues y refugios de montaña distintas modalidades de establecimientos: albergues, albergues juveniles, refugios de montaña, minialbergues, campamentos-albergues, albergues-residencias, etc.

El INE estudia la viabilidad de realizar un estudio piloto para analizar la envergadura del fenómeno y los costes de llevar a cabo el proyecto.

III.1.2.5. Otros establecimientos

Dentro de esta categoría se incluiría el alojamiento en medios de transporte colectivos, residencias de estudiantes, granja-escuelas, campamentos privados de vacaciones o trabajo (excepto campamentos de turismo) y otros establecimientos colectivos de menor importancia no mencionados con anterioridad.

III.2. Alojamiento privado

Según los últimos datos provisionales (año 2001) de la Encuesta de Movimientos Turísticos de los españoles (Familitur) del IET, el 62% de los viajes que realizan los españoles son de corta duración (menos de cuatro noches) a segundas residencias de uso turístico.

Asimismo, del resto de viajes que realizan los españoles (denominados turísticos en esta encuesta), más del 60% utilizan como alojamiento la vivienda propia, de familiares o amigos o alquilada a particulares.

La importancia del fenómeno del alojamiento privado en España hace necesario que, por primera vez, se aborde la investigación de la oferta potencial de estos tipos de alojamiento.

El INE ha definido un proyecto que, a grandes rasgos, consiste en utilizar el cruce de la información procedente del Censo de Población y Viviendas, Padrón Municipal de Habitantes y Catastro, a efectos de determinar el número total de viviendas de uso turístico y sus características. Se trataría por tanto, de un primer paso para abordar estudios posteriores de este fenómeno.

Se han desarrollado dos líneas de actuación:

- a) Información obtenida en el Censo de Población y Viviendas y el cruce con Catastro
- b) Información que proporciona el agente censal

*Información obtenida
en el Censo de Población y Viviendas
y el cruce con Catastro*

Se solicita directamente información en el Censo de Población y Viviendas: con el fin de obtener información relativa al alojamiento privado de uso turístico en el Censo de Población que se está llevando a cabo actualmente se incluyó una pregunta sobre el uso por parte de los

hogares de una segunda vivienda con fines turísticos en fines de semana, vacaciones, etc.

De esta pregunta no se puede deducir la propiedad de las segundas viviendas de uso turístico. La información procedente sobre la propiedad de esas segundas viviendas de uso turístico que permitiría obtener un marco a partir del cual investigar el alojamiento privado de uso turístico se obtendrá cruzando la información del Censo con el Catastro, registro en el cual figuran todos los bienes inmuebles y sus propietarios.

Asimismo se solicita información sobre el número de días que hace uso de esa segunda vivienda con el fin de conocer no solamente la infraestructura que existe respecto al alojamiento privado de uso turístico sino un indicador de uso de este tipo de alojamiento.

*Información que proporciona
el agente censal*

A través del agente censal que hace entrega y recoge el cuestionario se anota la clase de vivienda: en el cuaderno de recorrido figurarán los siguientes tipos de vivienda:

Clase de vivienda

Las opciones son:

P: vivienda principal

S: vivienda secundaria

D: vivienda desocupada

OT: otro tipo

NP: vivienda no principal sin poder determinar

AF: alojamiento fijo

AM: alojamiento móvil

Las definiciones son las siguientes:

Vivienda Principal

Una vivienda es principal si en ella vive al menos una persona habitualmente (con cinco posibilidades).

Vivienda no principal

Una vivienda es no principal cuando no corresponde al caso anterior. En particular, será no principal una vivienda con gente preempadronada si es imposible contactar con ningún residente en la misma y, además, por información de terceros o por simple inspección visual, se puede determinar que la vivienda está abandonada o sólo es usada esporádicamente.

Tipos de vivienda no principal:

– Vivienda secundaria.

Una vivienda es secundaria cuando se utiliza sólo parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica, por ejemplo, en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales...

– Vivienda desocupada.

Una vivienda se considera desocupada cuando habitualmente está deshabitada y, por tanto, está disponible para venta o alquiler o se encuentra, simplemente, abandonada.

– Otro tipo

Una vivienda es de otro tipo cuando, siendo no principal, no responde a las definiciones de secundaria ni de desocupada. Ejemplo: viviendas destinadas a alquileres sucesivos de corta duración (no están desocupadas pero son usadas

la mayor parte del año, por lo que tampoco son secundarias).

– No principal sin determinar

Una vivienda es no principal sin determinar cuando siendo no principal, el agente no pueda contactar con nadie de la vivienda ni con terceras personas que le puedan informar de su situación. Por lo tanto, no tiene información para poder decidir qué clase de vivienda no principal es.

Alojamiento

Existen dos tipos:

– Alojamiento fijo:

Chabola, choza, cueva...

– Alojamiento móvil:

Caravana, remolque, barco...

A través de esta doble línea de actuación se obtendría así una aproximación al fenómeno del alojamiento privado que debe ser complementada con encuestas *ad hoc* puesto que existen una serie de limitaciones importantes:

- En primer lugar no se obtendría información del alojamiento privado de uso turístico por parte de no residentes puesto que el Censo no se dirige a ellos.
- Quedarían fuera aquellas viviendas de uso turístico que pertenecen a hogares que cuenten con más de dos viviendas.
- El alojamiento privado de uso turístico perteneciente a empresas explotadoras debe ser investigado a través de encuestas específicas alternativas.

El objetivo inicial no es obtener indicadores precisos de la ocupación en aloja-

mientos privados sino cuantificar el desarrollo de este tipo de turismo en las distintas CC.AA.; es decir, cuantificar el reparto de segundas viviendas en las distintas CC.AA. y estimar en qué grado su uso se puede catalogar como uso turístico. Además de obtener una estimación de la infraestructura de este tipo de alojamiento, el censo permitirá obtener un estimador de uso medido en número de días que se utilizan al cabo del año estas segundas viviendas.

Está previsto, para actualizar esta información, realizar encuestas puntuales que permi-

tan analizar la evolución del indicador de uso de las segundas viviendas de uso turístico. Probablemente estas encuestas se lleven a cabo como un módulo de alguna de las encuestas a hogares que ya realiza el INE.

Por último, y a modo de resumen, la siguiente tabla describe la clasificación de los establecimientos turísticos según las EOAT. Esta clasificación es coherente con las normativas nacionales e internacionales en materia de estadísticas de turismo y refleja la ubicación de las distintas clases de establecimientos en las Encuestas de Ocupación.

Tabla 3
Clases de establecimientos y encuestas de ocupación del INE

Clases de establecimiento	Encuesta del INE
1. Alojamiento colectivo	
Hotel, hotel-apartamento, hotel-residencia, motel, parador nacional, ciudad de vacaciones, residencia-apartamento, hostel, hostel-residencia, hostel general, hostel especial, pensión, fonda, casa de huéspedes	EOAT: Establecimientos hoteleros
Campamento o camping	EOAT: Campamentos turísticos
Apartamento turístico explotado por su propietario o a través de empresa explotadora (bloque o bloques de apartamentos, chalets, villas, <i>bungalows</i> o similares)	EOAT: Apartamentos turísticos
Establecimiento rural, explotación agropecuaria (agroturismo), hotel rural	EOAT: Alojamientos de Turismo rural
Albergue, albergue juvenil, refugio de montaña, minialbergue, campamento-albergue, albergue-residencia	EOAT: En proyecto
Otros establecimientos de alojamiento colectivo: Medio de transporte colectivo, residencia de estudiantes, granja-escuela, campamento privado, etc.	
2. Alojamiento privado	
Vivienda en propiedad, vivienda de familiares y amigos, apartamento privado, vivienda alquilada a particulares o agencias, etc.	En proyecto

NOTAS

(1) Establecimientos hoteleros según grupo y modalidad recogidos en el artículo 5 la Orden de 19 de julio de 1968 sobre la clasificación de los establecimientos de hostelería, a excepción de las modalidades de parador nacional, hostel general y hostel especial.

(2) Se consideran ciudades de vacaciones aquellos establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios permiten a los clientes el contacto directo con la naturaleza, facilitándoles por un precio alzado el hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

(3) Las empresas explotadoras se regulan en el artículo 3 y ss. del RD 2877/1982, de 15 de octubre.