

PRIMERAS APROXIMACIONES AL ESTUDIO ESTADÍSTICO DEL ALOJAMIENTO PRIVADO CON FINES TURÍSTICOS DESDE UNA PERSPECTIVA DE OFERTA

Begoña Varela Merino*, Ana López Lago* y Antonio Martínez Serrano*

Resumen. El presente artículo describe el proyecto del INE para abordar el análisis de un sector de gran importancia, para el que la información estadística es escasa y difusa: el alojamiento privado con fines turísticos.

El documento se estructura en distintos apartados. Al comienzo, se describe brevemente el Sistema de Estadísticas de Turismo del INE y se analiza la metodología comunitaria y las clasificaciones de los alojamientos turísticos investigados por el INE.

A continuación, se presenta la línea de actuación del INE, desde una perspectiva teórica y su planteamiento en la práctica.

Dentro de este último, se muestran explotaciones específicas (relacionadas en su mayoría con el número de viviendas secundarias) de los primeros datos del Censo de Población y Viviendas, que han sido publicados recientemente por el INE. Asimismo, se ofrecen estimaciones de las plazas ofertadas por el conjunto de viviendas secundarias existentes en España, el uso que se hace de ellas y el peso de la segunda residencia sobre el total del alojamiento turístico.

Por último, se describen posibles vías para determinar el uso de los alojamientos privados de uso turístico y se indican las líneas futuras de trabajo.

I. ALGUNAS CONSIDERACIONES PREVIAS

I.1. El Sistema de Estadísticas de Turismo del Instituto Nacional de Estadística

El conocimiento de la oferta y la demanda turística permite a las Administraciones Públicas y a los agentes económicos disponer de mayor información a la hora de tomar sus decisiones.

La directiva 95/57/CE del Consejo de la Unión Europea sobre la recogida de información estadística en el ámbito del turismo y la posterior Decisión de 9 de diciembre de 1998, desarrollan un marco metodológico comunitario para la recogida de estadísticas sobre el turismo en los países miembros, que permite

cubrir la necesidad de los usuarios tanto del sector privado como del público, de estadísticas fiables y comparables sobre la demanda y oferta turística a escala comunitaria, disponibles en un corto período de tiempo.

Las recomendaciones de la Oficina Estadística de la Unión Europea (Eurostat), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y la Organización Mundial del Turismo (OMT) aprobadas en marzo de 2000 por Naciones Unidas y el posterior manual europeo de aplicación de las Cuentas Satélites del Turismo (CST) establecen el marco conceptual para la elaboración de agregados macroeconómicos, que describen la magnitud y la importancia económica del turismo, tales como el Valor Añadido Turístico (VAT) y el Producto Interior Bruto (PIB) Turístico.

* Subdirección General Estadísticas de los Servicios. Instituto Nacional de Estadística

El Instituto Nacional de Estadística (INE), consciente de la necesidad de armonizar las estadísticas comunitarias y de la creciente importancia de este sector, ha llevado a cabo una reestructuración de las encuestas de tipo coyuntural que realiza mensualmente, con el fin de mejorar la cantidad y calidad de la información que periódicamente se ofrece.

De un lado, ha realizado las modificaciones pertinentes en las estadísticas que ya tenía, y por otro, ha ampliado el ámbito de estudio con la introducción de otro tipo de alojamientos turísticos que son solicitados por dicha Directiva.

En la actualidad, el INE elabora mensualmente un conjunto de indicadores que permiten el análisis coyuntural del sector turístico desde la óptica de la oferta.

Las Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos ofrecen información mensual sobre los establecimientos abiertos, plazas ofertadas, entrada de viajeros, pernoctaciones, estancia media, grado de ocupación por plazas, habitaciones, parcelas y en fin de semana, reservas a dos y tres meses vista, personal empleado y otra serie de variables que permiten analizar la coyuntura turística en los establecimientos hoteleros, campings, apartamentos turísticos y alojamientos de turismo rural. Esta información se complementa con el Índice de Precios Hoteleros (IPH) y el Índice de Ingresos Hoteleros (IIH), que permiten analizar la evolución de los precios aplicados e ingresos por habitación obtenidos por los empresarios hoteleros.

La elevada tasa de cobertura por establecimientos y plazas de estas encuestas (1) y la elevada tasa de respuesta (2) hacen viable ofrecer información desglosada para las distintas comunidades autónomas y provincias y, en algunos casos, para algunas zonas y puntos turísticos.

La información que difunde mensualmente el INE se completa con la información de carácter estructural, económica y de empleo, que se difunde con carácter anual sobre el conjunto del sector servicios y las principales actividades características del sector turístico a partir de la Encuesta Anual de Servicios y los módulos específicos a alojamientos turísticos y touroperadores y agencias de viaje.

Por otro lado, el INE preside un Grupo de Trabajo integrado por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) y el Banco de España; para la elaboración de los resultados de la Encuesta de Gasto Turístico (EGATUR). El INE ha diseñado la muestra de la operación y desarrolla los trabajos relativos a la depuración, imputación, elevación y obtención de resultados.

El conjunto de fuentes mencionadas con anterioridad, junto con la información proporcionada por las estadísticas de Movimientos Turísticos de los Españoles (FAMILITUR) y Movimientos Turísticos en Fronteras (FRONTUR), elaboradas por el IET, han posibilitado que el INE elabore la primera Cuenta Satélite de Turismo de España, presentada a inicios de 2002.

El Sistema de Estadísticas oficiales del turismo en España se completa con las esta-

dísticas elaboradas por los Organismos estadísticos de las distintas comunidades autónomas.

I.2. Los establecimientos de alojamiento turístico: clasificaciones

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.

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 metodología comunitaria de estadísticas de turismo 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.
- La capacidad de los establecimientos.

Efectivamente, la consideración de los establecimientos de alojamiento que investiga mensualmente el INE como colectivos o privados no está exenta de dificultades.

Cuadro 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 CONFERENCIA	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

Si atendemos al primer criterio (3) 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. En este sentido, los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos y establecimientos de turismo rural se consideran como alojamientos colectivos, si bien en muchos casos disponen de una capacidad limitada.

Por tanto, 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.

Cuadro 2
Clases de establecimientos y Encuestas de Ocupación del INE

CLASES DE ESTABLECIMIENTO	ENCUESTAS 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.	EOH: Establecimientos hoteleros
Campamento o camping.	EOAC: Acampamentos turísticos
Apartamento turístico explotado por su propietario o a través de empresa explotadora (bloque o bloques de apartamentos, chalets, villas, bungalows o similares).	EOAP: Apartamentos turísticos
Establecimiento rural, explotación agropecuaria (agroturismo), hotel rural.	EOTR: Alojamientos de Turismo rural
Albergue, albergue juvenil, refugio de montaña, minialbergue, campamento-albergue, albergue-residencia.	EOAL: En proyecto
Otros establecimientos de alojamiento colectivo: Medio de transporte colectivo, residencia de estudiantes, granja-escuela, campamento privado, etc.	

II. LÍNEA ACTUAL DE ACTUACIÓN DEL INE

II.1. Identificación de las necesidades de información

En los últimos años se ha hecho patente la gran importancia, a la hora de analizar los movimientos turísticos, del uso de alojamientos privados con esos fines, especialmente para los turistas nacionales. Esto lo demuestran las estadísticas dirigidas a la población española (FAMILITUR) y al turismo receptor (FRONTUR) que elabora el Instituto de Estudios Turísticos (IET).

En el año 2002, del total de pernoctaciones turísticas realizadas por los españoles, más del 85% tuvo lugar en alojamientos privados. Inferior, aunque también importante, es el porcentaje, del 43% sobre el total de pernoctaciones, que los no residentes realizaron en este tipo de alojamientos dentro de España.

A pesar del peso tan significativo que tiene en el turismo el alojamiento privado, la información disponible sobre este tipo de alojamiento es escasa y difusa, lo que complica el posible análisis de este segmento del turismo.

Las razones del porqué no existe información suficiente son claras: los alojamientos privados utilizados con fines turísticos no están registrados oficialmente como tales, puesto que en la mayoría de los casos son propiedad de sus usuarios y no están realizando ningún tipo de actividad económica, por lo que no tienen la necesidad de declararlos. Tampoco hay información sobre

aquellas viviendas en las que los propietarios sí reciben algún tipo de ingresos al ser alquiladas a otros.

A pesar de este inconveniente, el volumen del que se trata es importante, de ahí la necesidad de iniciar un estudio más profundo para conocer más características de este sector.

El interés que este tipo de turismo genera, se ve reflejado en los distintos estudios (4) que se están llevando a cabo por diferentes tipos de investigadores, entre los que se encuentran: consultoras como Advanced Management Services Group (AMS Group), que ha realizado un informe para el consorcio Zona Franca de Barcelona (organizador del mayor salón internacional sobre turismo residencial: Marbella Meeting Point) o Mazars Turismo; asociaciones como Live in Spain que agrupa a las principales promotoras con intereses en la costa española, cuyo objetivo es promover el litoral español en el extranjero o la Sociedad de Planificación y Desarrollo perteneciente a la Diputación de Málaga; La Caixa a través de su Anuario Económico e incluso organismos oficiales como el Instituto de Comercio Exterior (ICEX) o el Instituto de Estudios Turísticos (IET).

Estos informes plantean una aproximación al turismo residencial desde diferentes perspectivas como son:

- Oferta: estimación de viviendas construidas y en construcción que son o serán utilizadas como segunda residencia, y su evolución.

- Demanda: estimación de las pernотaciones realizadas en segundas residencias de uso turístico y comparación con las pernотaciones registradas en los alojamientos turísticos colectivos.
- Inversión: inversión del capital extranjero por compra de segunda residencia en España.

Como conclusiones que se extraen de estos informes cabe destacar que:

- a) España es el segundo foco mundial de turismo residencial, por detrás de Estados Unidos.
- b) La mayor parte de las viviendas secundarias de uso turístico están ubicadas en poblaciones costeras, principalmente en Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña, encontrándose la mayor concentración en la Costa del Sol, en concreto en Marbella.
- c) Los principales puntos de inversiones inmobiliarias turísticas de europeos (principalmente de Reino Unido y Alemania) son: Andalucía (Costa del Sol), Comunidad Valenciana, Canarias, Baleares, Cataluña (Costa Brava y Costa Dorada) y Región de Murcia.

II.2. Planteamiento teórico del INE

El objetivo de esta investigación, en una primera fase, es obtener información com-

plementaria sobre el alojamiento turístico privado. De manera que, las variables de estudio serían: número de alojamientos, número de plazas, y grado de ocupación de dichas plazas. Todas ellas desde un enfoque de oferta, complementando al que se viene realizando desde el INE a otro tipo de alojamientos turísticos.

1. Para conocer el número de alojamientos privados con fines turísticos, se necesita partir del número de viviendas secundarias existentes en el territorio español y su distribución geográfica. A partir de ahí, extraer aquellas que, por su uso, no pueden considerarse turísticas [aquellas que no entran en la definición de turismo (5)]. En este punto, el enfoque de oferta se «distorsiona» con el de demanda, puesto que el uso que se le da a una vivienda viene definido por los ocupantes de la misma.

Por ello, y de la misma manera que en otros alojamientos turísticos, interesa la oferta potencialmente turística (todos los hoteles, independientemente de su uso, apartamentos turísticos, campings, etc.), que, para el caso que nos ocupa, sería el total de viviendas secundarias. El uso de las mismas se podrá investigar con posterioridad.

2. Número de plazas en alojamientos privados de uso turístico: se debería conocer, ya que es la variable que realmente mide la capacidad existente de este tipo de alojamiento, el número de plazas que ofertan estas viviendas.

3. Por último, y entre la oferta y la demanda, se necesitaría analizar el grado de equilibrio entre lo ofertado (medido en pla-

zas) y lo finalmente cubierto. Este indicador del grado de ocupación enlazaría las variables anteriormente indicadas con, en una primera aproximación, las actualmente existentes investigadas por el lado de la demanda.

Fundamental es también obtener información de estas variables con una amplia desagregación geográfica, así como temporal (mínimo trimestralmente o por temporadas).

En una segunda fase, convendría profundizar más en cada una de estas variables, así como en otras relacionadas con el uso de estas viviendas. Para ello, una vez localizadas las viviendas secundarias, lo deseable sería seleccionar una muestra de las mismas, a las que se enviaría un cuestionario a rellenar por la persona que ocupase la vivienda en el momento en que se envía, con preguntas desde un punto de vista de oferta: habitaciones, plazas, localización, características de la vivienda,... y de demanda: uso de la vivienda, si es alquilada, prestada, utilizada por los propietarios, número de días de uso, número de usuarios, procedencia de los mismos, ...

Esto, junto con los datos existentes de otro tipo de alojamiento, ofrecería una visión global del alojamiento turístico en España, tanto desde un punto de vista de la oferta, como del uso que se hace del mismo.

II.3. Planteamiento aplicado del INE

El INE se planteó investigar el alojamiento privado con fines turísticos en el año 2000. Por lo que se iniciaron conversa-

ciones con algunos organismos (Institutos de Estadística y Consejerías o similares de Turismo) de algunas comunidades autónomas, así como con los responsables de la elaboración del Censo de Población y Viviendas. En éste se incluyeron preguntas relativas a las viviendas secundarias que se comentarán posteriormente.

Al haberse acabado de realizar un nuevo Censo, parece un buen momento para utilizar la información tan valiosa que aporta. Por un lado, y la más importante, la relativa al número de viviendas secundarias existentes en España, que nos da una base muy fiable, completa, y desagregada geográficamente, del número de alojamientos privados con fines turísticos que se quieren investigar, y por otro la contenida en el propio cuestionario, que se comentará más adelante.

El determinar si las viviendas secundarias pueden ser consideradas como de uso turístico, sólo puede conocerse investigando el uso que se hace de ellas. Al contrario que otro tipo de alojamientos turísticos, como por ejemplo los hoteles, que reciben esa denominación por el tipo de servicios que ofertan y por reunir una serie de requisitos en cuanto a dichos servicios. Pero su denominación no se debe, en ningún momento, al uso que los clientes realizan de esos servicios, aunque en la mayoría de los casos los usos podrían considerarse como turísticos (en tanto que son realizados por turistas).

En el caso del alojamiento privado la consideración del mismo como turístico debe venir, por tanto, determinado por el

uso que se le da a dicho alojamiento. Una primera aproximación a dicho colectivo podría ser el conjunto de viviendas secundarias, entendidas como tales aquellas que *se utilizan sólo parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica, por ejemplo, en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales...* Por ello el análisis más en profundidad de este tipo de alojamiento turístico, debe completarse, prácticamente desde el principio, con un enfoque de demanda, por lo que se dificulta aún más el análisis al tener que realizar algún tipo de encuesta a los turistas (representados estos como hogares, familias, individuos, etc.).

II.3.1. Información disponible en el Censo de Población y Viviendas:

El Censo de Población, que además lleva implícito un Censo de Viviendas, se recogió en los hogares españoles desde noviembre de 2001 hasta enero de 2002 con fecha de referencia el 1 de noviembre de 2001 y sus primeros resultados se publicaron en verano del año pasado. Recientemente, se han difundido nuevos datos, entre los que destaca el número de viviendas según su uso (viviendas principales, secundarias, etc.).

En el Censo, y como se ha comentado en el apartado anterior, se pueden diferenciar dos tipos de información: la contenida en el cuaderno de recorrido que los agentes censales cumplimentan para cada edificio y vivienda y la incluida en el propio cuestionario. Respecto a la primera, se consideran las siguientes categorías:

Cuadro 3
Uso

V	Vivienda familiar
C	Vivienda colectiva
A	Alojamiento
LA	Local activo
LI	Local inactivo

Cuadro 4
Clase de vivienda

P	Principal
S	Secundaria
D	Desocupada
OT	Otro tipo
NP	No principal sin determinar
AF	Alojamiento fijo
AM	Alojamiento móvil

Las definiciones de dichas viviendas son las siguientes:

1. Vivienda Principal

Una vivienda es principal si en ella vive al menos una persona habitualmente.

2. Vivienda no principal

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.

3. Alojamiento

Existen dos tipos:

— *Alojamiento fijo: chabola, choza, cueva...*

— *Alojamiento móvil: caravana, remolque, barcos...*

Cuadro 5 Tipo de colectivo

1	Hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, bungalows, apartoteles...
2	Colegios mayores, residencias de estudiantes
3	Residencias de trabajadores
4	Instituciones de enseñanza (internados de EGB, BUP, FP, academias y escuelas militares, seminarios...)
5	Hospitales generales
6	Hospitales psiquiátricos
7	Hospitales de larga estancia (excepto psiquiátricos): geriátricos, de enfermos crónicos...
8	Asilos o residencias de ancianos
9	Instituciones para personas con discapacidades (excepto psiquiátricos)
10	Albergues para marginados sociales
11	Otras Instituciones de asistencia social a la infancia, juventud, adultos...
12	Instituciones religiosas no incluidas anteriormente (monasterios, abadías, conventos, noviciados...)
13	Establecimientos militares (cuarteles, residencias de oficiales y suboficiales, campamentos militares...)
14	Instituciones penitenciarias (cárceles, reformatorios, correccionales...)
15	Otro tipo de colectivo

Cuadro 6 Tipo de local

1	Equipamientos de salud (ambulatorio, centro de salud, hospital...)
2	Equipamientos educativos (colegio, facultad, guardería, escuela...)
3	Equipamientos de bienestar social (club de ancianos, centro de servicios sociales, centro de día...)
4	Equipamientos culturales o deportivos (teatro, cine, museo, sala de exposiciones, polideportivo...)
5	Local comercial
6	Oficinas (incluye también el resto de los servicios)
7	Local industrial
8	Local agrario

A continuación se muestra una tabla con información relativa a la desagregación de las viviendas según tipo, y se indica en la última columna el porcentaje que suponen las viviendas secundarias sobre el total en cada comunidad. De esta manera

se aprecia que existe un volumen importante de uso de viviendas secundarias en casi todas las regiones, con una media del 16% a nivel nacional, destacando las dos Castillas, La Rioja y la Comunidad Valenciana.

Cuadro 7

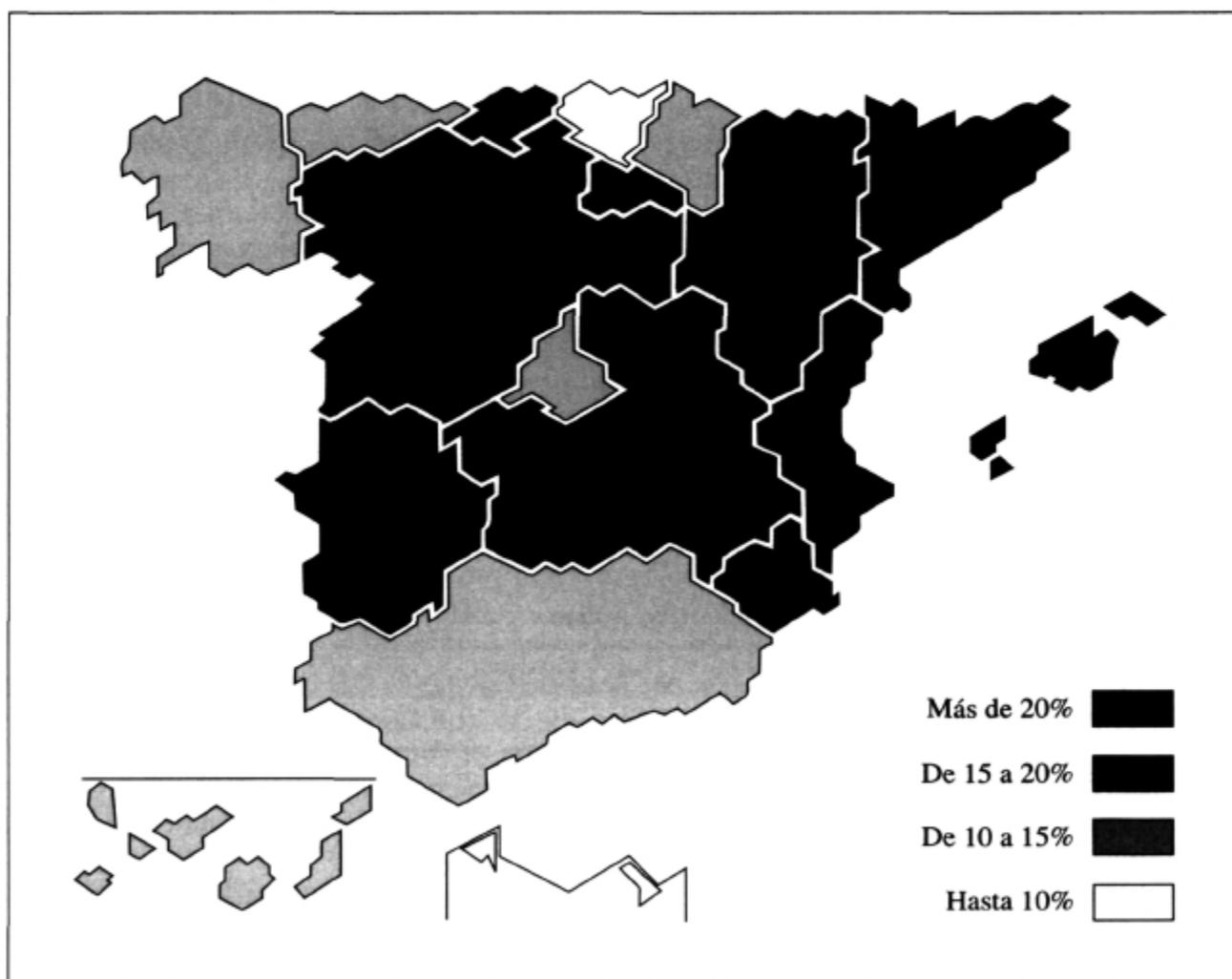
	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Otro tipo de viviendas	Porcentaje de viviendas secundarias sobre el total
Total	20.823.369	14.270.656	3.323.127	4.208.255	474.674	15,96
Andalucía	3.482.229	2.431.805	485.789	2.894.986	334.600	13,95
Aragón	650.011	445.255	114.985	108.937	10.050	17,69
Asturias (Principado de)	518.735	391.645	52.904	52.161	3.888	10,20
Balears (Illes)	495.079	308.625	94.350	66.873	7.313	19,06
Canarias	827.787	558.362	111.596	79.572	12.532	13,48
Cantabria	281.792	183.699	50.571	60.621	10.439	17,95
Castilla y León	1.469.463	892.912	349.798	34.296	13.226	23,80
Castilla-La Mancha	975.911	613.566	222.987	15.995	1.302	22,85
Cataluña	3.289.076	2.332.751	505.194	39.627	2.173	15,36
Comunidad Valenciana	2.525.659	1.499.711	557.913	60.318	7.301	22,09
Extremadura	586.689	368.072	107.001	197.372	17.652	18,24
Galicia	1.297.708	904.086	165.329	52.761	5.484	12,74
Madrid (C. de)	2.497.300	1.885.817	290.800	61.787	2.823	11,64
Murcia (Región de)	571.604	379.778	98.595	292.445	28.238	17,25
Navarra (C. Foral de)	257.565	189.632	29.804	84.596	8.635	11,57
País Vasco	886.733	745.144	47.762	33.487	4.642	5,39
Rioja (La)	165.659	101.877	36.946	47.178	2.783	22,30
Ceuta y Melilla	44.369	37.919	803	25.243	1.593	1,81

Fuente: Censo de Población 2001. INE. Resultados provisionales.

Si comparamos esta información con la del Censo anterior, observamos un creci-

miento de casi un 14% en el total nacional de viviendas secundarias.

Gráfico 1
Porcentaje de viviendas secundarias en cada CC.AA.
sobre el total de viviendas



Cuadro 8

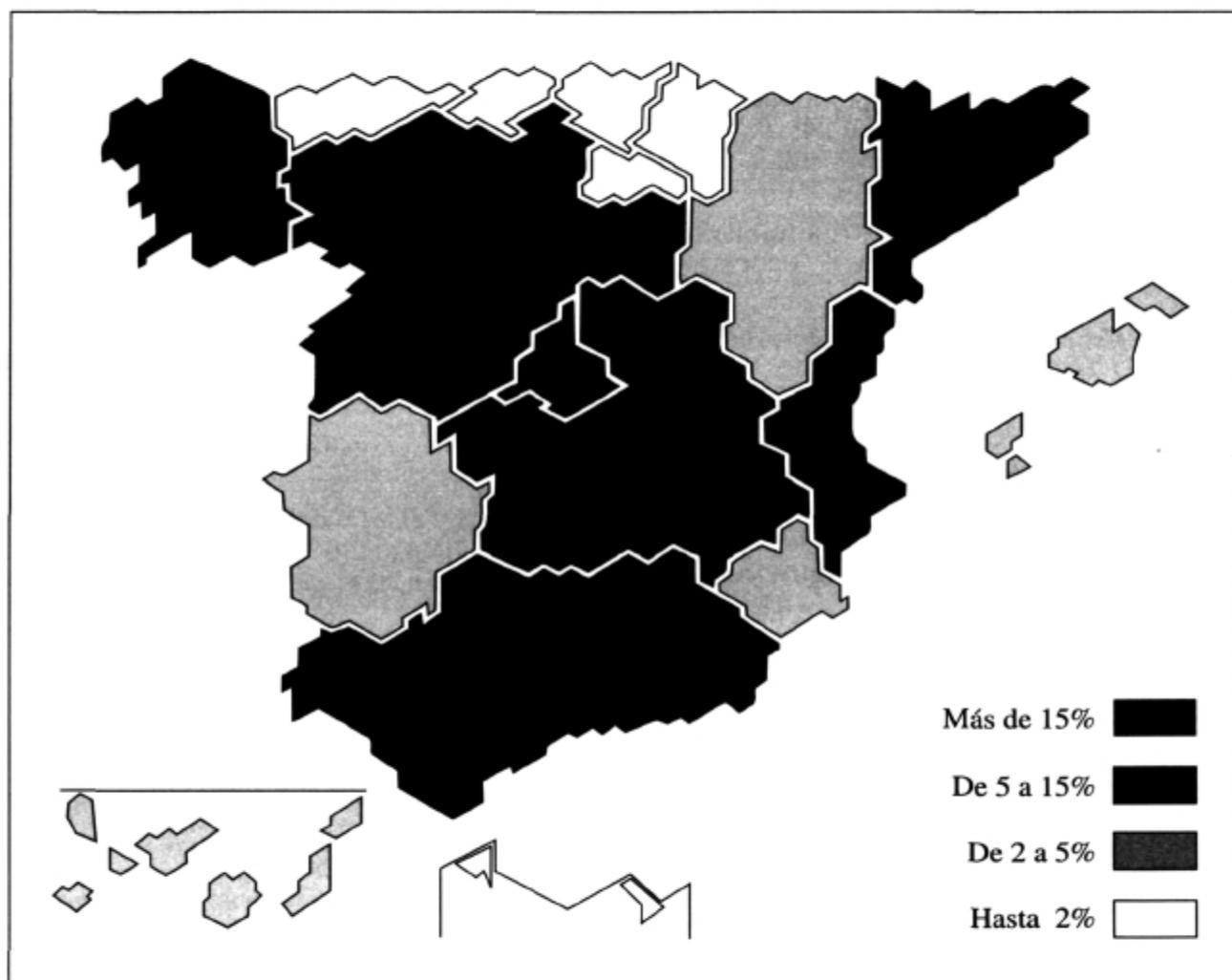
	Viviendas Secundarias 1991	Viviendas Secundarias 2001	% Variación 01/91
Total	2.923.615	3.323.127	13,67
Andalucía	464.332	485.789	4,62
Aragón	97.950	114.985	17,39
Asturias (Principado de)	52.191	52.904	1,37
Baleares (Illes)	108.290	94.350	-12,87
Canarias	93.114	111.596	19,85
Cantabria	41.570	50.571	21,65
Castilla y León	278.935	349.798	25,40
Castilla-La Mancha	191.287	222.987	16,57
Cataluña	468.971	505.194	7,72
Comunidad Valenciana	543.967	557.913	2,56
Extremadura	83.826	107.001	27,65
Galicia	133.425	165.329	23,91
Madrid (C. de)	172.178	290.800	68,89
Murcia (Región de)	102.568	98.595	-3,87
Navarra (C. Foral de)	20.033	29.804	48,77
País Vasco	46.287	47.762	3,19
Rioja (La)	24.060	36.946	53,56
Ceuta y Melilla	631	803	27,26

Fuente: Censos de Población 1991 y 2001. INE.

En el siguiente mapa se muestra, en porcentajes, la relación entre las viviendas secundarias en cada comunidad autónoma sobre el total nacional. Se puede ver, por tanto, la importancia relativa de este tipo

de alojamiento por comunidades. Así, destacan Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña, que suponen casi el 47% del total de viviendas secundarias en España.

Gráfico 2
Porcentaje de viviendas secundarias en cada CC.AA.
sobre el total de viviendas secundarias en España



Por otro lado, existe información relativa a segundas residencias en el cuestionario del censo. En el apartado donde se investigan diversas características relacionadas con la vivienda, se pregunta si dicho hogar

dispone de una segunda residencia (ya sea en propiedad, alquiler o cedida gratis) en vacaciones, fines de semana, como segunda residencia...? A continuación se solicita la ubicación de la misma (municipio, provin-

cia) y el número de días al año, aproximadamente, que usa la vivienda algún miembro del hogar. Esta información permite, junto con las preguntas sobre lugar de trabajo y de estudio la estimación del nuevo concepto poblacional de *población vinculada* (6), que permitirá una mejor aproximación a la carga real de población que cada municipio debe soportar. También es útil para estudios turísticos o de movilidad.

La pregunta contenida en el cuestionario censal es:

¿Suele usar este hogar una segunda vivienda (ya sea en propiedad, alquiler o cedida gratis) en vacaciones, fines de semana, como segunda residencia...?

1 NO

2 SI **¿Dónde está esa segunda vivienda?**

(si tiene más de una refiérase a la más usada)

1 En este mismo municipio

2 En otro municipio

Municipio

Provincia

4 En otro país

¿Cuántos días al año, aproximadamente, usa la vivienda algún miembro del hogar? __ días

El inconveniente de la información del cuestionario del censo es que sólo se conoce para los hogares residentes en España; quedan fuera, por tanto, todas aquellas fa-

milias no residentes que suponen un alto porcentaje en el uso de este tipo de viviendas. Además, las características, especialmente las preferencias sobre el destino, suelen diferir considerablemente de las de las familias residentes. Por lo que el estudio de la variable anteriormente indicada puede proporcionar una información demasiado sesgada.

Esta pregunta, por otro lado, excluye la información sobre más de una segunda residencia. Y también puede darse el caso de que distintas familias dispongan de una segunda residencia y se refieran a la misma vivienda.

Una vez agregada la información que se puede obtener de esta pregunta, número de días que en el total del año una familia residente en España de un número determinado de miembros (variable a tener en cuenta si se quieren estimar pernoctaciones), ha hecho uso de algún tipo de alojamiento privado en un municipio concreto, se puede obtener una idea (especialmente si se compara por municipios) de la importancia relativa de este tipo de turismo (residente en España y en alojamientos privados de uso turístico).

La información que por ahora hay disponible de esta pregunta es la siguiente:

De esta tabla se deduce que más del 13% de los hogares residentes en España disponen de una segunda residencia (en cualquiera de las posibles modalidades), y destacan la Comunidad de Madrid y Aragón por tener porcentajes muy por encima de la media.

Cuadro 9

	Total hogares	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda	Hogares sin disponibilidad de segunda vivienda	% de hogares con disponibilidad de segunda vivienda
Total	14.270.656	1.913.751	86,6	13,4
Andalucía	2.431.805	235.885	90,2	9,7
Aragón	445.255	84.153	81,1	18,9
Asturias (Principado de)	391.645	51.305	86,9	13,1
Baleares (Illes)	308.625	33.332	89,2	10,8
Canarias	558.362	39.085	93,0	7,0
Cantabria	183.699	16.166	91,3	8,8
Castilla y León	892.912	120.543	86,4	13,5
Castilla-La Mancha	613.566	65.038	89,5	10,6
Cataluña	2.332.751	291.594	87,4	12,5
Comunidad Valenciana	1.499.711	266.949	82,2	17,8
Extremadura	368.072	27.973	92,4	7,6
Galicia	904.086	85.888	90,6	9,5
Madrid (C. de)	1.885.817	373.392	80,2	19,8
Murcia (Región de)	379.778	61.524	83,9	16,2
Navarra (C. Foral de)	189.632	22.187	88,3	11,7
País Vasco	745.144	119.968	83,9	16,1
Rioja (La)	101.877	13.346	86,9	13,1
Ceuta y Melilla	37.919	5.422	85,7	14,3

Fuente: Censo de Población 2001. INE. Resultados provisionales.

Si desglosamos en función de dónde está localizada esa segunda residencia, obtenemos los siguientes porcentajes (ver Cuadro 10).

Una vez se ha obtenido una primera estimación del número de alojamientos privados de uso turístico, conviene estimar a su vez las plazas ofrecidas por esos alojamientos. Para obtener esa cifra, existen varias posibilidades, entre las que destacan principalmente dos. La primera sería utili-

zar la información del Censo de Población en cuanto a número de habitaciones (o metros cuadrados) de la vivienda principal, y suponer que en cada municipio o región geográfica que se analice, esa relación también se da en las viviendas secundarias. Otra opción es utilizar el número medio de plazas por alojamiento que se desprende de la Encuesta de Ocupación en Apartamentos Turísticos (EOAP) del INE, y que puede aproximar mejor esa cifra al corresponder a viviendas típicamente va-

Cuadro 10

	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda: en el mismo municipio	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda: en la misma provincia y distinto municipio	Hogares con disponibilidad de segunda vivienda: en distinta provincia o en el extranjero
Total	1.913.751	17,2	36,5	46,2
Andalucía	235.885	26,8	40,2	33,0
Aragón	84.153	13,2	34,9	51,9
Asturias (Principado de)	51.305	18,3	52,7	29,0
Baleares (Illes)	33.332	37,0	49,1	13,9
Canarias	39.085	25,7	60,0	14,3
Cantabria	16.166	14,8	59,1	26,1
Castilla y León	120.543	14,1	51,9	34,1
Castilla-La Mancha	65.038	25,5	34,9	39,6
Cataluña	291.594	8,0	33,6	58,4
Comunidad Valenciana	266.949	30,3	49,4	20,2
Extremadura	27.973	34,2	35,5	30,3
Galicia	85.888	21,1	53,7	25,3
Madrid (C. de)	373.392	6,1	16,7	77,3
Murcia (Región de)	61.524	37,0	43,2	19,8
Navarra (C. Foral de)	22.187	11,1	51,3	37,6
País Vasco	119.968	6,8	16,8	76,4
Rioja (La)	13.346	14,5	53,4	32,1
Ceuta y Melilla	5.422	11,2	0,0	88,8

Fuente: Censo de Población 2001. INE. Resultados provisionales.

cacionales, por tanto con la misma naturaleza que aquellas sobre las que se quiere investigar.

Las plazas por apartamento según la EOAP a 31 de diciembre de 2001 son las siguientes (ver Cuadro 11).

El número de plazas existentes en el año 2001 de viviendas secundarias, utili-

zando ambas informaciones (7), serían para cada comunidad las siguientes (ver Cuadro 12).

II.3.2. Información procedente de otras fuentes

Si combinamos la información anterior de datos de oferta, con las pernoctaciones

Cuadro 11

	Plazas por apartamento
Total	3,33
Andalucía	3,35
Aragón	4,17
Asturias (Principado de)	3,68
Baleares (Illes)	2,93
Canarias	2,97
Cantabria	3,66
Castilla y León	3,40
Castilla-La Mancha	4,24
Cataluña	4,25
Comunidad Valenciana	4,71
Extremadura	3,85
Galicia	3,88
Madrid (C. de)	2,41
Murcia (Región de)	4,43
Navarra (C. Foral de)	3,38
País Vasco	—
Rioja (La)	—
Ceuta y Melilla	—

Fuente: EOAP, INE.

que en algunos meses del 2001 (por ejemplo, en agosto y en octubre) se dieron en este tipo de alojamientos según las encuestas de demanda (8) ya comentadas, se obtendrían los siguientes grados de ocupación por plazas (ver Cuadro 13).

Con la estimación de plazas en viviendas secundarias anterior y las plazas existentes en el resto de alojamientos turísticos que investiga el INE y ya comentados anteriormente, se puede apreciar la gran relevancia que tiene este tipo de alojamiento sobre el

total, de la misma manera que se había mostrado el peso de las pernoctaciones en alojamientos privados sobre el total. Conocer la dominancia de cada tipo de alojamiento en las distintas regiones españolas puede dar muchas claves a la hora de realizar una buena política turística.

En la siguiente tabla de resultados se aprecia que más del 80% de las plazas turísticas corresponden a alojamientos privados. Cabe destacar que en las islas, aunque el valor absoluto de este tipo de alojamiento es importante, en relación con el resto de plazas turísticas no lo es tanto. Sin embargo, supera el 90% en algunas regiones, como las dos Castillas, Extremadura, La Rioja, la Región de Murcia y la Comunidad Valenciana.

Para continuar con el estudio del alojamiento privado con fines turísticos, es necesario investigar a los usuarios del mismo.

Existen varios *procedimientos alternativos* que requieren de un análisis en profundidad que revise las ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos. Por un lado, podría aprovecharse la existencia de encuestas ya existentes y realizadas por el INE dirigidas a hogares, como podría ser la EPA (Encuesta de Población Activa), cuya finalidad principal es conocer la actividad económica en lo relativo a su componente humano y que está orientada a dar datos de las principales categorías poblacionales en relación con el mercado de trabajo (ocupados, parados, activos, inactivos) y a obtener clasificaciones de esas categorías según diversas variables. O también se podría incluir un módulo en el cuestionario ya existente de la

Cuadro 12

	Viviendas secundarias	Plazas estimadas de viviendas secundarias
Total	3.323.550	12.586.413
Andalucía	485.789	1.628.529
Aragón	114.985	479.420
Asturias (Principado de)	52.904	194.540
Baleares (Illes)	94.350	276.884
Canarias	111.596	331.711
Cantabria	50.571	185.311
Castilla y León	349.798	1.190.166
Castilla-La Mancha	222.987	945.630
Cataluña	505.194	2.148.522
Comunidad Valenciana	557.913	2.627.269
Extremadura	107.001	412.485
Galicia	165.329	642.194
Madrid (C. de)	290.800	699.640
Murcia (Región de)	98.595	437.167
Navarra (C. Foral de)	29.804	100.755
País Vasco	47.762	159.064
Rioja (La)	36.946	123.043
Ceuta y Melilla	1.226	4.083

Fuente: Censo de Población 2001. EOAP 2001. INE.

Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF), cuyo objetivo es conocer el volumen de gastos trimestrales y anuales de las familias españolas, así como la evolución de dichas variables en el tiempo y en relación con diversas características socio-demográficas de la población.

El inconveniente principal de este procedimiento sería que el global de familias no residentes en España y que poseen o alquilan o les es cedida gratis alguna vivienda

en el territorio nacional donde disfrutar de periodos vacacionales, quedarían excluidas del análisis. Y aunque el porcentaje de extranjeros que utiliza este alojamiento frente a otras modalidades es inferior al de españoles, sí representa una cantidad importante en valores absolutos. Además, los objetivos de las encuestas ya existentes están claramente definidos, por lo que introducir preguntas sobre otros aspectos independientes del objetivo primordial, podría desvirtuar los resultados de ambas investiga-

Cuadro 13

	Grado de ocupación agosto-01	Grado de ocupación octubre-01
Total	41,63	9,44
Andalucía	67,16	12,94
Aragón	28,63	4,92
Asturias (Principado de)	55,61	7,27
Balears (Illes)	77,68	57,14
Canarias	55,57	28,29
Cantabria	59,07	8,01
Castilla y León	41,33	7,04
Castilla-La Mancha	30,71	5,31
Cataluña	35,10	8,30
Comunidad Valenciana	34,06	7,40
Extremadura	40,94	3,81
Galicia	47,48	7,17
Madrid (C. de)	24,25	8,31
Murcia (Región de)	43,90	4,73
Navarra (C. Foral de)	53,31	10,92
País Vasco	34,74	8,94
Rioja (La)	13,30	0,39
Ceuta y Melilla	—	—

Fuente: Censo de Población 2001. EOAP 2001. INE. FAMILITUR, FRONTUR, IET.

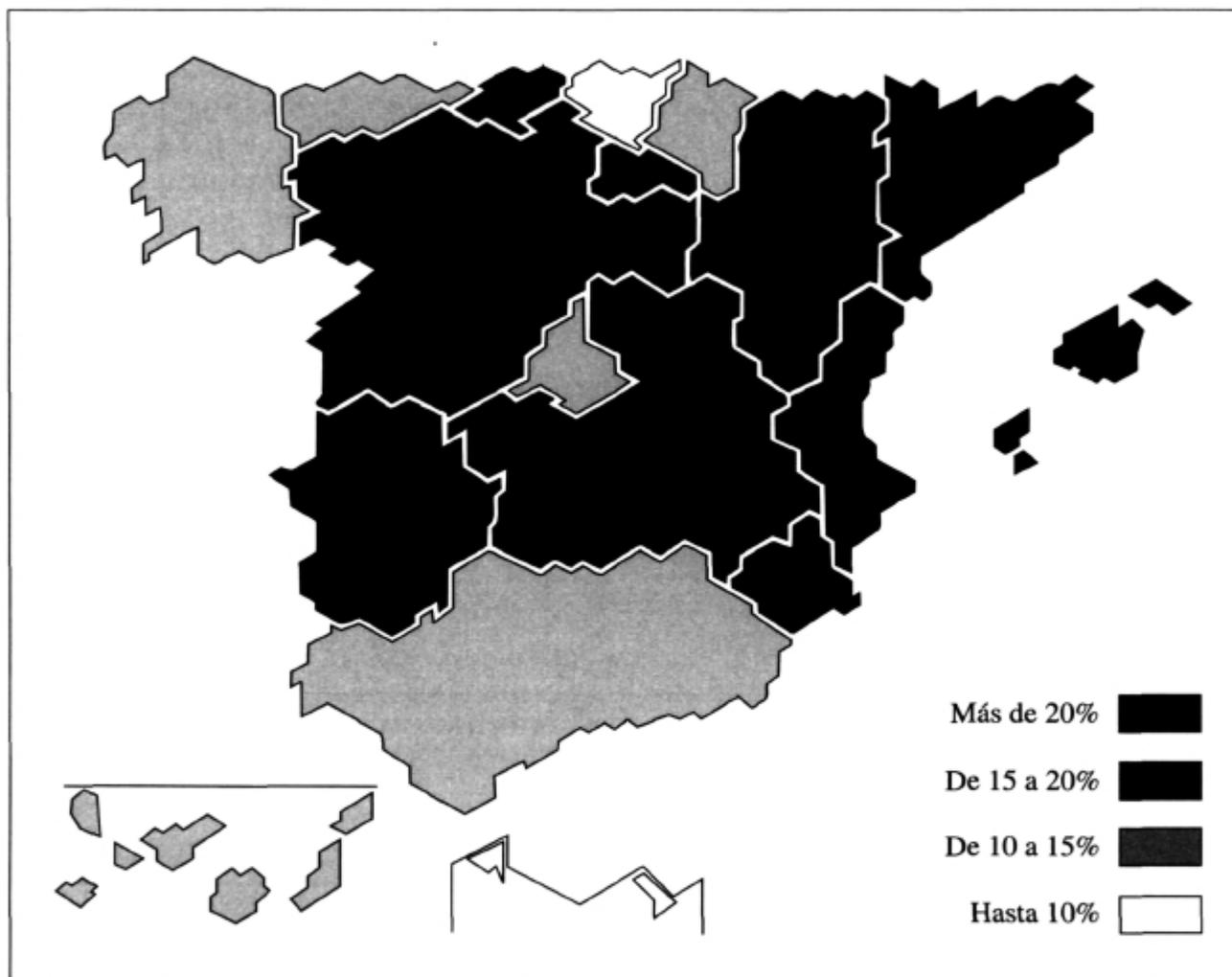
ciones, así como sesgar de alguna manera los resultados del estudio incluido a posteriori, ya que el diseño global de la encuesta, comenzando por el muestreo realizado, está preparado para la encuesta originaria del proyecto.

Las ventajas son, por otro lado, la reducción de costes que supone el utilizar una operación ya existente, al estar ya montado el sistema de recogida, grabación, etc., así como la posibilidad de utilizar las variables

ya recogidas en la encuesta sobre características sociodemográficas de las familias.

Otra alternativa sería utilizar la información contenida en el censo, anteriormente indicada, sobre los hogares residentes que disponen de una segunda residencia y la cual suelen utilizar. De aquí se podría extraer una muestra de hogares a los que dirigir una posible encuesta para investigar características de la vivienda, uso de la misma, etc.

Gráfico 3
Porcentaje plazas de viviendas secundarias en cada CC.AA.
sobre el total de plazas de alojamiento turístico



Los indicadores de uso que próximamente pueden utilizarse como primera aproximación del uso de esas viviendas, provienen de la información que hay actualmente disponible en los sobres censales, con la

que se podría conocer qué hogares utilizan una segunda residencia para uso turístico, cuánto tiempo la utilizan y en dónde está situada.

Cuadro 14

	Total de plazas de alojamientos turísticos colectivos	Plazas estimadas de viviendas secundarias	Total de plazas de alojamiento turístico	Peso de la segunda residencia sobre el total del alojamiento turístico
Total	2.698.790	12.501.230	15.200.020	82,24
Andalucía	340.446	1.751.296	2.091.742	83,72
Aragón	68.913	441.999	510.912	86,51
Asturias (Principado de)	56.580	197.136	253.716	77,70
Baleares (Illes)	416.389	275.951	692.340	39,86
Canarias	379.509	333.088	712.597	46,74
Cantabria	59.330	184.362	243.692	75,65
Castilla y León	101.120	1.273.727	1.374.847	92,65
Castilla-La Mancha	44.543	927.020	971.563	95,42
Cataluña	654.393	1.934.619	2.589.012	74,72
Comunidad Valenciana	250.593	2.617.195	2.867.788	91,26
Extremadura	24.506	386.312	410.818	94,03
Galicia	101.655	636.477	738.132	86,23
Madrid (C. de)	90.507	698.685	789.192	88,53
Murcia (Región de)	41.044	441.335	482.379	91,49
Navarra (C. Foral de)	22.971	102.502	125.473	81,69
País Vasco	32.135	153.873	186.008	82,72
Rioja (La)	12.368	139.752	152.120	91,87
Ceuta y Melilla	1.788	5.899	7.687	76,74

Fuente: Censo de Población 2001, Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos 2001. INE.

Si esta información, además, se cruzase con la proporcionada por el Catastro (utilizando como variable de cruce los DNI's de las personas del hogar), se podría saber si algún miembro del hogar es propietario o no de esa (o alguna otra) segunda vivienda en el municipio señalado en el cuestionario de vivienda. Se puede deducir que es secundaria en propiedad al cruzar la información de la vivienda del Catastro (el municipio donde está localizada) con la pregunta del

cuestionario individual sobre si el hogar dispone de una segunda residencia. Si los municipios en que se encuentran ambas viviendas coinciden, puede concluirse que dicho hogar tiene una vivienda secundaria en propiedad. Además, también podría acotarse el uso turístico utilizando la información de la pregunta sobre si utiliza una segunda residencia desde la que algún miembro del hogar va a trabajar o estudiar. Aunque, aún en el caso de que se disponga de una segun-

da residencia para trabajar o estudiar, puede ocurrir que también la utilicen para uso turístico. Para el caso de los hogares no residentes (no han cumplimentado, por tanto, el Censo), aquellas viviendas que figuren en el Catastro, podrían considerarse como viviendas secundarias en propiedad de no residentes.

En cualquier caso, resulta necesario profundizar más en el conocimiento del número de viviendas y plazas a considerar en el estudio, así como sobre ciertas características de las mismas, antes de intentar obtener información de su uso.

II.3.3. *Planteamiento futuro de trabajo*

Queda, por tanto pendiente, perfilar la cifra dada de viviendas secundarias como primera estimación de alojamiento privado con fines turísticos, en lo que se tendría que tener en cuenta el conjunto de viviendas que en el cuaderno de recorrido se han considerado como de otros usos o vacías. Así como también, excluir aquellas viviendas secundarias que, por error o por su uso final no turístico, no deban pertenecer al grupo de análisis. También queda por analizar la consideración que se ha dado en el cuaderno de recorrido a los apartamentos turísticos que están registrados como tales y cuya información ya se recoge en la EOAP.

En cuanto al número de plazas, podrían investigarse otras aproximaciones para dar una cifra más depurada.

Todo esto sería posible llevando a cabo una encuesta a las viviendas contenidas en

el marco, lo que parece ser un proyecto ambicioso pero con muchas ventajas frente a otras posibilidades mencionadas con anterioridad.

Dado el gran número de posibilidades para acercarse al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos, el INE ha considerado conveniente organizar un Grupo de Trabajo compuesto por el IET y por los Institutos de Estadística y Consejerías de Turismo o similares de las distintas comunidades autónomas, para establecer las necesidades de información, analizar las posibles vías de análisis de este sector, recopilar opiniones y experiencias en el tema y consensuar definiciones, metodología y resultados.

BIBLIOGRAFÍA

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. *Aproximación a la oferta y la demanda de viviendas de uso turístico en los municipios de Benidorm, Cullera y Oropesa*. Valencia, 1999.

CORTINA GARCÍA, F., MARTÍNEZ SERRANO, A., VARELA MERINO, B. *Aproximación al alojamiento privado de uso turístico*. Estudios Turísticos, n.º 151 (2002), pp. 87-97.

Decisión de la Comisión de 9 de diciembre de 1998 sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 57/98 en el ámbito de las estadísticas de turismo.

Directiva 57/98 del Consejo sobre la recogida de información en el ámbito de las estadísticas de turismo.

EUROSTAT. Manual técnico sobre la recogida de datos de alojamientos turísticos privados. 2000.

EUROSTAT. Metodología comunitaria de estadísticas de turismo.

Gismondi, R., Mirto, A.P. *El turismo en los alojamientos colectivos y privados en Italia: definiciones, clasificaciones y técnicas de estimación*. Estudios Turísticos, n.º 151 (2002), pp. 51-85.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS. Resultados de FRONTUR 2001, 2002.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS. Resultados de FAMILITUR 2001, 2002.

INE. Directorios de las Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos. 2001.

INE. Metodología del Censo de Población y Viviendas 2001.

INE. Metodología de las Encuestas de Ocupación en Alojamientos Turísticos. 2001.

INE. Resultados del Censo de Población y Viviendas 2001.

INE. Resultados del Censo de Población y Viviendas 1991.

LAIMER, P. *The existing data collection system for private accommodations on use of tourism supply and tourism supply in Austria*. 2000.

MANENTE, M., SCARAMUZZI, I. *Second homes and rented accommodation: dimension and role. Methodology and the case of the Province of Venice*. International Forum on Tourism Statistics. Glasgow, junio 2000.

MARTÍNEZ SERRANO, A. *Research on tourism establishments through occupation surveys: Classifications*. Proceedings of the 6th International Forum on Tourism Statistics. Budapest, Hungría, septiembre 2002, pp. 376-384.

NOTAS

(1) Los acampamentos se investigan de forma exhaustiva y en el resto de encuestas la cobertura de establecimientos se sitúa por encima del 50%. La tasa de cobertura por plazas es del 77% en los apartamentos turísticos, 76% en los establecimientos hoteleros y 60% en los alojamientos de turismo rural.

(2) Las tasas de respuesta alcanzadas para las cuatro encuestas durante 2001 y 2002 superan el 90%.

(3) El desarrollo de una actividad económica de carácter comercial.

(4) Esta información ha sido extraída de artículos de prensa de diferentes periódicos.

(5) Según la normativa comunitaria en materia de turismo, se considera *turista a toda persona que se desplaza a un lugar distinto al de su entorno habitual, por una duración inferior a doce meses consecutivos, y cuya finalidad principal del viaje no es la de ejercer una actividad que se remunere en el lugar visitado*.

(6) Se define como el conjunto de personas censables (es decir, con residencia habitual en España) que tienen algún tipo de vinculación habitual con el municipio en cuestión, ya sea porque residen allí, porque trabajan o estudian allí, o porque, no siendo su residencia habitual, suelen pasar allí ciertos periodos de tiempo (veraneos, puentes, fines de semana...).

(7) Para aquellas comunidades que no tienen apartamentos turísticos, se ha utilizado la media nacional.

(8) Las pernoctaciones aquí recogidas son las realizadas en: vivienda gratuita (de familiares o amigos, en propiedad, en régimen de tiempo compartido) y en vivienda alquilada (directamente o por agencia).