

EL TURISMO RESIDENCIAL EN EL LITORAL ANDALUZ

Pedro Raya Mellado*

Resumen. El objetivo central del artículo es valorar la implantación del turismo residencial en el litoral de Andalucía, dedicando especial atención a la oferta de viviendas turísticas y a la estructura de la oferta de alojamientos. Entre las principales características del turista residencial de Andalucía se encuentran su elevada estancia media (93 días por año), el predominio del alojamiento en apartamento (64 por ciento) o chalet (30 por ciento) con gran protagonismo de la propiedad como régimen de tenencia, y la fuerte vinculación con el destino (el 43 por ciento lleva residiendo en Andalucía desde hace más de 10 años) por la fidelidad que demuestra y por los viajes repetitivos. La fuerte implantación del turismo residencial se refleja en las 345.641 viviendas turísticas que se estiman. Esta oferta de viviendas turísticas presenta un elevado grado de concentración (en el litoral de Málaga y Cádiz) y una evolución dinámica en el tiempo (en especial el litoral de Almería). Se detecta una estructura de la oferta de alojamientos muy heterogénea a escala municipal y la existencia de un amplio colectivo de municipios con un bajo nivel de diversificación y de tamaño en su oferta de alojamientos.

Palabras clave: Turismo residencial, viviendas turísticas, estructura de la oferta de alojamientos, diversificación de la oferta.

Abstract. The main aim of this article is to evaluate the degree of installation of the residential tourism at the coast of Andalucía, paying special attention to the offers for touristic housings and the structure of the offers for touristic lodgings. The main characteristics of the residential tourist are the high mean stay time (93 days per year), the predomination of lodging in apartments (65 per cent) or bungalows (30 per cent) with emphasis on own property and the high fidelity to the destination (43 per cent have been staying in Andalucía for more than 10 years) which is also shown by repetitive journeys. The high degree of installation of the residential tourism is affirmed by the 345'641 estimated touristic housings. These housings show a high degree of concentration (at the coast of Málaga and Cádiz) and a dynamic development in time (particularly at the coast of Almería). We find a heterogeneous structure of offers for touristic lodgings at municipal level and the existence of a wide collective of municipalities with a low level of diversification and offers for touristic lodging.

Key-words: Residential tourism, touristic housing, structure of the offers for touristic lodging, diversification of the offers.

I. INTRODUCCIÓN

Al abordar el tema del turismo residencial, con referencia a Andalucía o a cualquier otra parte del territorio español, lo primero que destaca es que constituye una parcela de estudio relativamente desconocida. Contrasta el indudable peso del turismo residencial, su realidad como tipología turística, con la escasez de investigaciones o informes sobre la materia y con la poca atención que le presta las políticas turísticas articuladas desde los diferentes ámbitos territoriales.

En estas líneas, el análisis se centra en los municipios costeros de Andalucía porque en ellos se localiza el grueso de la oferta de viviendas turísticas de la región, se excluyen las capitales de provincias situadas en el litoral y Algeciras porque los usos residenciales urbanos dificultan la delimitación del uso turístico de las viviendas, hecho que impide la adopción de hipótesis razonables. La idea central es la de valorar la implantación de esta tipología turística en Andalucía y profundizar en algunas de sus características diferenciadoras respecto al turismo vacacional. En buena medida, la

* Profesor Titular de Economía Aplicada de la Universidad de Málaga. praya@uma.es

orientación gira sobre la forma de alojamiento y la estructura de la oferta en los municipios del litoral andaluz. Esto se justifica por el fuerte vínculo de este tipo de turista con la vivienda: ésta predomina como forma de alojamiento en régimen de propiedad o alquiler.

Un procedimiento para valorar, en principio, el grado de implantación del turismo residencial de Andalucía es mediante la observación de los tipos de alojamientos que utilizan los turistas que visitan Andalucía. Según el Cuadro 1, el alojamiento en apartamento, piso o chalet (en régimen de alquiler, propiedad o multipropiedad) oscila entre el 20,3 por ciento y el 22,8 por ciento a lo largo del periodo 1999-2002. Estos datos expresan el porcentaje sobre el número de turistas que visitaron Andalucía, en el año 2002 fueron 21.012.726 turistas (IEA, 2002a). Aunque no se pueda identificar, en su totalidad, este colectivo con el de turista residencial no cabe duda de que una gran parte de los que utilizan como alojamiento el apartamento, piso o chalet son los turistas residenciales como se tendrá ocasión de comprobar.

Con la cautela señalada, esta variable apunta una realidad indiscutible: el intenso uso por el turista de la oferta no reglada (viviendas turísticas), reflejo de la amplia implantación del turismo residencial en el litoral andaluz. Además, este fenómeno no es de naturaleza coyuntural como se desprende de la secuencia temporal de la variable comentada, hecho que se confirmará posteriormente utilizando variables más directamente relacionadas con el objeto de estudio y para un periodo temporal más dilatado.

A continuación, se distinguen cuatro apartados: características del turismo residencial desde la perspectiva de la demanda, estimación de la oferta de viviendas turísticas en el litoral andaluz, consideraciones sobre la estructura de la oferta de alojamientos y las conclusiones y reflexiones finales.

En el estudio de la estructura de la oferta de alojamientos se incluye, recurriendo al análisis cluster, una clasificación de los municipios del litoral en función de las variables oferta no reglada (viviendas turísticas) y oferta reglada de alojamientos (hoteles y apartamentos).

Cuadro 1
Alojamiento en apartamento, piso o chalet (%)

	1999	2000	2001	2002
En alquiler	10,7	11,0	11,3	9,1
En propiedad	9,6	8,0	10,0	10,7
Multipropiedad	1,2	1,3	1,5	0,7
	21,5	20,3	22,8	20,5

Fuente: Encuesta Coyuntura Turística de Andalucía y elaboración propia.

II. CARACTERÍSTICAS DEL TURISMO RESIDENCIAL

Estas características se tratan desde el punto de vista de la demanda, con lo cual la atención se dirige a la propia figura del turista residencial. La información de base, por no existir otra posterior, procede del trabajo de Raya y otros (2001). Pero con la novedad de que en la exposición se sigue el hilo conductor de la definición de turismo adoptada por la OMT (OMT, 1994), con la finalidad de resaltar la naturaleza turística del turismo residencial. Para ello se sigue un formato libre, en el sentido de señalar sólo los principales elementos de la definición, y se añaden algunas notas específicas de esta tipología de turismo en Andalucía.

De forma sintética se pueden resaltar las siguientes cuestiones:

— Al turista residencial que viaja a Andalucía se le puede catalogar como «visitante» porque, entre otros aspectos, viaja por un periodo de tiempo no superior a 12 meses y pernocta en el lugar visitado. La estancia media es de 93 días por año (este promedio se ve muy afectado por la nacionalidad: 82 días en los turistas españoles; 79 días en los alemanes; y hasta 134 días en los ingleses, entre otros).

— Este tipo de turista «viaja a un lugar distinto al de su residencia habitual». Entre los turistas residenciales que viajan a Andalucía las principales nacionalidades son las siguientes: 59 por ciento española; 14 por ciento inglesa; 12 por ciento alemana; y 4 por ciento francesa. También es significati-

vo el alto número de nacionalidades que aparecen.

— En el turista residencial el «motivo principal de la visita» no es el de ejercer una actividad profesional que se remunere en el destino. El motivo principal del desplazamiento se relaciona con el ocio y con la búsqueda de una cierta calidad de vida en el destino. En la decisión para residir en Andalucía los principales motivos fueron: el clima (18,8 por ciento), las playas (15,9 por ciento) y la tranquilidad (15,3 por ciento). Y las principales actividades realizadas por el turista son: pasear (31 por ciento), ir a la playa (31,3 por ciento), deportes náuticos (8 por ciento), tenis-paddle (6,7 por ciento), asistencia a actos culturales (4,2 por ciento), golf (3 por ciento) y asistencia a actos folclóricos (2,2 por ciento).

— Frente a la posibilidad de utilizar un «alojamiento colectivo o privado» (viviendas en propiedad, habitaciones alquiladas en casas particulares, casas de familiares o amigos, etc.), en el caso del turista residencial que visita Andalucía predominan los siguientes tipos de alojamientos: piso o apartamento (64 por ciento), chalet (19 por ciento), chalet adosado o similar (11 por ciento) y otros tipos de alojamientos (6 por ciento). En cuanto al régimen de tenencia dominan la propiedad (60 por ciento) y el alquiler (30 por ciento).

Además de las características anteriores conviene reflejar dos cuestiones adicionales: el fuerte vínculo del turista residencial con el destino Andalucía y los relativamente altos niveles de ingresos y de gastos. Respecto a la primera cuestión, el 43 por

ciento de los turistas residenciales de Andalucía tienen una antigüedad de más de 10 años; pero también se va renovando esta modalidad de turismo puesto que un 31,5 por ciento de los turistas llevaban residiendo en Andalucía desde menos de 1 año. En cuanto a los ingresos, el 28 por ciento de los turistas se encontraban en el escalón de 1.800-3.000 euros (referencia 1999); y su gasto medio mensual era de 1780 euros.

En definitiva, el turista residencial en Andalucía presenta, frente al turismo vacacional, las siguientes características: permanece largas estancias, dando lugar a un perfil estacional diferente sobre todo en el caso de los turistas extranjeros; recurre a formas de alojamientos no regladas, predomina la vivienda en régimen de propiedad o alquiler; el motivo del desplazamiento es el ocio pero también la búsqueda de una cierta calidad de vida en el entorno turístico elegido; fuerte vinculación al destino Andalucía, esta fidelidad viene avalada por los datos sobre el tiempo de residencia; y niveles altos de ingresos y de gastos.

III. ESTIMACIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS

El conocimiento de la cifra de viviendas turísticas permite cuantificar el peso del turismo residencial en el litoral andaluz y su distribución territorial. En este apartado también se incluye la evolución temporal de esta oferta, utilizando como aproximación el número de viviendas de potencial uso turístico.

A partir de la información procedente del Censo de Población y de Viviendas de 2001

(INE), según el ratio población-viviendas, se procedió a estimar las posibles viviendas turísticas. Los resultados se reproducen en el Cuadro 2. Para el conjunto de Andalucía se obtiene un ratio de 2,11 personas por vivienda.

En el litoral andaluz se localizan 443.130 viviendas de potencial uso turístico (Cuadro 2). Parte de estas viviendas serán utilizadas por el turismo vacacional pero el grueso de las mismas satisfacen las necesidades de alojamiento del turismo residencial.

Para calcular la oferta de viviendas turísticas hay que partir de las tipologías de usos de las viviendas. A continuación se reproducen tales usos (Raya y otros, 2001) en el litoral andaluz: residencial urbano 16 por ciento; residencial turístico 35 por ciento; segunda residencia 41 por ciento; time-sharing 2 por ciento; alquileres atípicos 6 por ciento.

Por lo tanto, al colectivo de viviendas de potencial uso turístico hay que descontarle un 16 por ciento correspondiente al uso residencial urbano más un 6 por ciento de los alquileres atípicos. Los resultados se registran en la segunda columna del Cuadro 2.

La oferta de viviendas turísticas en el litoral se estima en 345.641 viviendas. Buena parte de esta oferta se concentra en el litoral de Málaga (40 por ciento) y de Cádiz (30 por ciento). Además, en la Costa del Sol se encuentran los municipios con un número más elevado de viviendas, Marbella es el que sobresale con 31.172 vivien-

Cuadro 2
Oferta de viviendas turísticas 2001

	Total Viviendas	Viviendas Pot. Uso Tur.	Oferta Viv. Turíst.
LITORAL HUELVA		42.115	32.850
Almonte	11.006	5.790	4.516
Ayamonte	8.207	4.317	3.368
Cartaya	6.420	3.377	2.634
Isla Cristina	14.603	7.682	5.992
Lucena del Puerto	850	447	349
Moguer	6.246	3.286	2.563
Palos de la Frontera	2.880	1.515	1.182
Punta Umbría	13.766	7.242	5.649
Lepe	16.078	8.458	6.597
LITORAL CÁDIZ		132.950	103.701
Barbate	10.818	5.691	4.439
Los Barrios	7.106	3.738	2.916
Conil de la Frontera	10.035	5.279	4.118
Chiclana de la Frontera	31.961	16.814	13.115
Chipiona	14.741	7.755	6.049
La Línea	23.751	12.495	9.746
El Puerto de Santa María	36.583	19.245	15.011
Puerto Real	13.481	7.092	5.532
Rota	19.375	10.193	7.950
San Roque	12.171	6.403	4.994
San Fernando	32.818	17.264	13.466
Sanlúcar de Barrameda	25.309	13.314	10.385
Tarifa	9.632	5.067	3.952
Vejer de la Frontera	4.944	2.601	2.029
LITORAL MÁLAGA		176.876	137.963
Algarrobo	4.165	2.191	1.709
Benalmádena	31.751	16.703	13.028
Casares	2.474	1.301	1.015
Estepona	33.284	17.510	13.657
Fuengirola	37.200	19.570	15.264
Manilva	6.694	3.521	2.747
Marbella	75.967	39.964	31.172
Mijas	31.101	16.361	12.762
Nerja	13.832	7.277	5.676
Rincón de la Victoria	17.055	8.972	6.998
Torremolinos	33.434	17.589	13.719
Torrox	14.013	7.372	5.750
Vélez Málaga	35.254	18.546	14.466

Cuadro 2
Oferta de viviendas turísticas 2001 (continuación)

	Total Viviendas	Viviendas Pot. Uso Tur.	Oferta Viv. Turíst.
LITORAL GRANADA		36.382	28.378
Almunécar	24.149	12.704	9.909
Motril	28.567	15.028	11.722
Polopos	1.062	559	436
Salobreña	8.695	4.574	3.568
Sorvilán	543	286	223
Albuñol	3.037	1.598	1.246
Lújar	562	296	231
Gualchos	2.167	1.140	889
Rubite	377	198	155
LITORAL ALMERÍA		54.807	42.749
Adra	9.170	4.824	3.763
Berja	6.125	3.222	2.513
El Ejido	23.685	12.460	9.719
Enix	315	166	129
Roquetas de Mar	28.446	14.964	11.672
Níjar	8.526	4.485	3.498
Carboneras	3.127	1.645	1.283
Cuevas de Almanzora	5.732	3.015	2.352
Garrucha	3.313	1.743	1.359
Mojácar	5.725	3.012	2.349
Pulpí	4.594	2.417	1.885
Vera	5.424	2.853	2.226
LITORAL ANDALUZ		443.130	345.641

Fuente: INE y elaboración propia.

das turísticas pero hay hasta seis municipios (Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Mijas, Torremolinos y Vélez-Málaga) con más de 12.000 viviendas. En el litoral de Cádiz, los municipios con oferta similar a éstos últimos son Chiclana de la Frontera, El Puerto de Santa María y San Fernando. Y en el resto del litoral, con cifras ligeramente inferior a las 12.000 viviendas, aparecen Motril (Granada) y Roquetas de Mar (Almería).

Si se tiene en cuenta las tipologías de usos de las viviendas, la oferta de viviendas turísticas se podría asignar entre los diferentes segmentos del turismo residencial de la siguiente forma:

— Residencial turístico: 155.192 viviendas.

— Segunda residencia: 181.807 viviendas.

— Multipropiedad: 8.642 viviendas.

Esta oferta de viviendas turísticas equivale, aproximadamente, a 1.382.564 plazas.

Los datos anteriores dan muestra del grado de desarrollo alcanzado por el turismo residencial. Si se estudia la evolución temporal de la oferta de viviendas turísticas, comparando las viviendas de potencial uso turístico de 1991 con las de 2001 (Cuadro 3), se percibe que el turismo residencial en Andalucía no

es un fenómeno reciente, no responde a un hecho coyuntural y tiene una evolución dinámica. Las 386.015 viviendas de potencial uso turístico de 1991 son expresivas del alto nivel de desarrollo ya existente en dicho periodo.

La zona más dinámica es el litoral de Almería, con una tasa de crecimiento del 21 por ciento (ver Cuadro 3); y la de menor crecimiento el litoral de Huelva con un 7 por ciento aunque en dos de sus municipios, como se indica a continuación, se dan

Cuadro 3
Evolución de la oferta de viviendas turísticas

	Viviendas Pot. Uso Tur. 1991	Viviendas Pot. Uso Tur. 2001	Tasa variación
LITORAL HUELVA	39.315 ²	42.115	7%
Almonte	9.526	5.790	-39%
Ayamonte	3.842	4.317	12%
Cartaya	3.349	3.377	1%
Isla Cristina	4.184	7.682	84%
Lucena del Puerto	415	447	8%
Moguer	3.900	3.286	-16%
Palos de la Frontera	1.793	1.515	-16%
Punta Umbría	6.780	7.242	7%
Lepe	5.525	8.458	53%
LITORAL CÁDIZ	113.934	132.950	17%
Barbate	5.253	5.691	8%
Los Barrios	3.162	3.738	18%
Conil de la Frontera	4.408	5.279	20%
Chiclana de la Frontera	13.474	16.814	25%
Chipiona	6.799	7.755	14%
La Línea	11.873	12.495	5%
El Puerto de Santa María	17.358	19.245	11%
Puerto Real	5.473	7.092	30%
Rota	7.521	10.193	36%
San Roque	6.162	6.403	4%
San Fernando	14.881	17.264	16%
Sanlúcar de Barrameda	11.101	13.314	20%
Tarifa	3.589	5.067	41%
Vejer de la Frontera	2.880	2.601	-10%

Cuadro 3
Evolución de la oferta de viviendas turísticas (continuación)

	Viviendas Pot. Uso Tur. 1991	Viviendas Pot. Uso Tur. 2001	Tasa variación
LITORAL MÁLAGA	154.270	176.876	15%
Algarrobo	2.206	2.191	-1%
Benalmádena	14.678	16.703	14%
Casares	1.670	1.301	-22%
Estepona	15.168	17.510	15%
Fuengirola	18.300	19.570	7%
Manilva	3.121	3.521	13%
Marbella	29.214	39.964	37%
Mijas	15.114	16.361	8%
Nerja	7.268	7.277	0%
Rincón de la Victoria	7.499	8.972	20%
Torremolinos	16.642	17.589	6%
Torrox	6.037	7.372	22%
Vélez Málaga	17.352	18.546	7%
LITORAL GRANADA	33.367	36.382	9%
Almunécar	12.308	12.704	3%
Motril	13.281	15.028	13%
Polopos	477	559	17%
Salobreña	4.038	4.574	13%
Sorvilán	345	286	-17%
Albuñol	1.552	1.598	3%
Lújar	220	296	34%
Gualchos	966	1.140	18%
Rubite	180	198	10%
LITORAL ALMERÍA	45.129	54.807	21%
Adra	4.400	4.824	10%
Berja	3.326	3.222	-3%
El Ejido	8.931	12.460	40%
Enix	188	166	-12%
Roquetas de Mar	11.573	14.964	29%
Níjar	4.080	4.485	10%
Carboneras	1.536	1.645	7%
Cuevas de Almanzora	2.594	3.015	16%
Garrucha	1.490	1.743	17%
Mojácar	2.772	3.012	9%
Pulpí	1.865	2.417	30%
Vera	2.374	2.853	20%
LITORAL ANDALUZ	386.015	443.130	15%

Fuente: INE y elaboración propia.

las tasas más elevadas del litoral. El resto tienen valores en torno a la media, del 15 por ciento.

Por municipios, como es lógico, se da un mayor abanico de situaciones. Entre los más dinámicos, por encima del 50 por ciento, aparece Isla Cristina (con un 84 por ciento) y Lepe. También con un crecimiento alto, igual o superior al 30 por ciento, se encuentran los siguientes municipios: Puerto Real, Rota y Tarifa en el litoral de Cádiz; Marbella en el litoral de Málaga; Lújar en el litoral de Granada; y El Ejido, Roquetas de Mar y Pulpí en el litoral de Almería.

IV. LA ESTRUCTURA DE LA OFERTA DE ALOJAMIENTOS

El dato de la oferta de viviendas turísticas tiene interés por sí mismo pero cobra mayor importancia si se le compara con el

resto de la oferta de alojamientos. En principio, lo deseable para cualquier destino turístico es que posea una oferta turística diversificada. Por ello, se analiza desde esta óptica la estructura de la oferta de alojamientos de los municipios del litoral andaluz. La fuente estadística es la Base de Datos SIMA (Instituto de Estadística de Andalucía) para el conjunto de la oferta reglada de alojamientos (IEA, 2002b) y la estimación de las viviendas turísticas del epígrafe anterior para el caso de la oferta no reglada. Todas las variables se expresan en plazas.

En principio, se centra la atención en la composición de la oferta de alojamientos, en su mayor o menor diversificación y en el ratio oferta reglada (hoteles y apartamentos) sobre la oferta no reglada (viviendas turísticas).

Los datos del Cuadro 4, sobre la estructura de la oferta de alojamientos, evidencian la existencia de estructuras de oferta muy hete-

Cuadro 4
Estructura de la oferta de alojamientos 2002

	Apartamentos	Campamentos	Est. Turist. Rurales	Hoteles	Hoteles-apart.	Pensiones	Viv. Turísticas
Almonte	0	4.782	34	2.637	1.660	259	18.064
Ayamonte	420	0	0	1.681	0	43	13.470
Cartaya	54	1.680	0	104	0	24	10.537
Isla Cristina	800	2.737	0	842	1.088	29	23.968
Lucena del Puerto	0	0	0	0	0	0	1.395
Moguer	0	8.559	0	309	0	159	10.252
Palos de la Frontera	0	900	0	126	0	97	4.727
Punta Umbría	97	1.222	0	1.171	0	94	22.595
Lepe	0	1.165	0	322	0	194	26.389
Barbate	38	1.775	0	404	0	572	17.756
Los Barrios	0	0	0	310	0	81	11.663
Conil de la Frontera	277	4.019	29	819	191	544	16.471
Chiclana de la Frontera	43	1.582	0	3.492	1.260	125	52.458

Cuadro 4
Estructura de la oferta de alojamientos 2002 (continuación)

	Aparta- mentos	Campa- mentos	Est. Turist. Rurales	Hoteles	Hoteles- apart.	Pensiones	Viv. Turísticas
Chipiona	418	800	0	728	80	525	24.195
La Línea	0	0	0	276	298	201	38.983
El Puerto de Santa María	472	2.177	0	1.924	172	907	60.045
Puerto Real	0	300	0	92	0	103	22.127
Rota	0	998	0	1.810	0	81	31.801
San Roque	152	330	9	538	207	531	19.977
San Fernando	1.560	0	0	323	0	30	53.865
Sanlúcar de Barrameda	116	0	0	498	0	57	41.540
Tarifa	310	4.486	0	1.425	56	524	15.809
Véjer de la Frontera	0	819	11	59	0	242	8.115
Algarrobo	114	0	0	0	0	17	6.836
Benalmádena	2.731	0	0	7.702	1.267	174	52.114
Casares	207	0	12	32	0	23	4.061
Estepona	1.496	303	0	4.701	0	251	54.630
Fuengirola	3.074	1.214	0	5.531	1.533	803	61.057
Manilva	419	2.100	0	234	0	43	10.987
Marbella	5.397	4.077	0	10.430	1.833	924	124.687
Mijas	1.417	1.765	0	1.057	0	74	51.047
Nerja	3.104	146	6	1.908	56	613	22.703
Rincón de la Victoria	97	0	0	630	0	0	27.993
Torremolinos	5.940	500	0	15.687	3.196	803	54.876
Torrox	510	1.126	0	231	0	0	23.000
Vélez Málaga	555	2.419	8	389	0	272	57.863
Almunécar	1.132	510	0	1.466	279	604	39.636
Motril	0	1.661	8	857	0	369	46.888
Polopos	0	690	0	0	0	57	1.743
Salobreña	0	0	0	340	0	151	14.271
Sorvilán	0	0	5	0	0	0	891
Albuñol	0	0	0	73	0	65	4.985
Lújar	0	0	8	0	0	0	922
Gualchos	0	941	0	53	0	119	3.557
Rubite	0	0	0	0	0	0	619
Adra	0	488	0	227	0	108	15.051
Berja	0	0	0	0	0	19	10.053
El Ejido	2.504	2.936	0	2.385	587	286	38.875
Enix	0	0	8	392	0	0	517
Roquetas de Mar	2.820	1.792	0	8.586	1.087	199	46.689
Níjar	72	1.557	21	321	12	586	13.994
Carboneras	274	0	0	54	0	265	5.132
Cuevas de Almanzora	0	502	0	33	0	195	9.408
Garrucha	0	0	0	168	0	253	5.438
Mojácar	2.738	992	0	2.948	294	352	9.397
Pulpí	91	0	0	58	0	119	7.540
Vera	830	2.700	0	659	107	43	8.903

Fuente: Base de Datos SIMA (IEA) y elaboración propia.

rogéneas reflejo de los distintos niveles de desarrollo turístico de los municipios y de las tipologías de demanda dominantes. Contrasta la fuerte diversificación de municipios como Marbella, Torremolinos, Benalmádena y Roquetas de Mar, con la débil o casi nula diversificación de Algarrobo, Lucena del Puerto, Polopos, Sorvilán, Lújar, Rubite y Berja, entre otros, que son municipios de tamaño pequeño y donde la oferta hotelera es nula. También merecen ser citados, por su alta diversificación, los municipios de Chiclana de la Frontera, Estepona y Fuengirola. Sobre el resto de municipios resulta difícil extraer conclusiones porque no se detecta ninguna relación evidente en sus estructuras de alojamientos, el análisis de correlación y los gráficos de dispersión (aplicados entre las variables viviendas turísticas y total de hoteles y apartamentos) no conducen a resultados aceptables y por ello no se reproducen los resultados.

Para continuar el análisis sobre la estructura de la oferta se calcula el ratio de la oferta no reglada (viviendas turísticas) sobre la oferta reglada de alojamientos (apartamentos, hoteles y hoteles-apartamentos), ver Cuadro 5. Si se considera el litoral andaluz en su conjunto, se contabilizan 9,7 plazas en viviendas turísticas por cada plaza de la oferta reglada. Pero desde el punto de vista de los municipios, el valor medio del ratio es de 39,6 plazas. Los municipios con menor ratio, pero con un número significativo de viviendas turísticas, son los que tienen una oferta de alojamientos más equilibrada, con una mayor diversificación (ver Cuadro 5). En todo caso, la alta desviación estándar del ratio (52,7) confirma la variedad de circunstancias que se dan en el litoral.

Para establecer una tipología de municipios según sus ofertas de alojamientos se ha

Cuadro 5
Ratio oferta reglada-no reglada 2002

	Viv. Turísticas	Hotel-apartam	Ratio
Almonte	18.064	4.297	4,2
Ayamonte	13.470	2.101	6,4
Cartaya	10.537	158	66,7
Isla Cristina	23.968	2.730	8,8
Lucena del Puerto	1.395	0	
Moguer	10.252	309	33,2
Palos de la Frontera	4.727	126	37,5
Punta Umbría	22.595	1.268	17,8
Lepe	26.389	322	82,0
Barbate	17.756	442	40,2
Los Barrios	11.663	310	37,6
Conil de la Frontera	16.471	1.287	12,8
Chiclana de la Frontera	52.458	4.795	10,9
Chipiona	24.195	1.226	19,7
La Línea	38.983	574	67,9

Cuadro 5
Ratio oferta reglada-no reglada 2002 (continuación)

	Viv. Turísticas	Hotel-apartam	Ratio
El Puerto de Santa María	60.045	2.568	23,4
Puerto Real	22.127	92	240,5
Rota	31.801	1.810	17,6
San Roque	19.977	897	22,3
San Fernando	53.865	1.883	28,6
Sanlúcar de Barrameda	41.540	614	67,7
Tarifa	15.809	1.791	8,8
Vejer de la Frontera	8.115	59	137,5
Algarrobo	6.836	114	60,0
Benalmádena	52.114	11.700	4,5
Casares	4.061	239	17,0
Estepona	54.630	6.197	8,8
Fuengirola	61.057	10.138	6,0
Manilva	10.987	653	16,8
Marbella	124.687	17.660	7,1
Mijas	51.047	2.474	20,6
Nerja	22.703	5.068	4,5
Rincón de la Victoria	27.993	727	38,5
Torremolinos	54.876	24.823	2,2
Torrox	23.000	741	31,0
Vélez Málaga	57.863	944	61,3
Almunécar	39.636	2.877	13,8
Motril	46.888	857	54,7
Polopos	1.743	0	
Salobreña	14.271	340	42,0
Sorvilán	891	0	
Albuñol	4.985	73	68,3
Lújar	922	0	
Gualchos	3.557	53	67,1
Rubite	619	0	
Adra	15.051	227	66,3
Berja	10.053	0	
El Ejido	38.875	5.476	7,1
Enix	517	392	1,3
Roquetas de Mar	46.689	12.493	3,7
Níjar	13.994	405	34,6
Carboneras	5.132	328	15,6
Cuevas de Almanzora	9.408	33	285,1
Garrucha	5.438	168	32,4
Mojácar	9.397	5.980	1,6
Pulpí	7.540	149	50,6
Vera	8.903	1.596	5,6
TOTAL LITORAL	1.382.565	142.584	9,7

Fuente: Base de Datos SIMA (IEA) y elaboración propia.

recorrido al análisis multivariante, en concreto al análisis cluster. Esta técnica tiene como finalidad definir la estructura de los datos, en este caso los datos sobre alojamientos, colocando las observaciones más parecidas en grupos o conglomerados (Hair y otros, 2001).

Se utiliza el «análisis de conglomerados de K medias». Las variables empleadas son las plazas en viviendas turísticas y las plazas en hoteles y apartamentos. Tras diferentes pruebas, se adopta una solución de 4 conglomerados por entender que es la que mejor representa la estructura de alojamien-

tos de los municipios del litoral. Los resultados de análisis cluster se exponen en los Cuadros 6 a 11. Y la tipología o clasificación final se refleja en el Cuadro 8.

El criterio de clasificación se apoya en la composición de la oferta de alojamientos y en los niveles absolutos de plazas en viviendas turísticas y en hoteles y apartamentos, es decir, tiene en cuenta la composición y el tamaño de la oferta. El conjunto de municipios del litoral andaluz se agrupan en 4 conglomerados: conglomerado 1 con 11 municipios; conglomerado 2 con 14 municipios; conglomerado 3 con 31 muni-

Cuadro 6
Centros iniciales de los conglomerados

	Conglomerados			
	1	2	3	4
Viv. Turísticas	54.876	39.636	517	124.687
Hotel-apartam	24.823	28.77	392	17.660

Cuadro 7
Historial de iteraciones

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados			
	1	2	3	4
1	9.339	1.215	8.318	0
2	7.255	2.996	1.535	0
3	1.624	3.937	361	0
4	0	2.117	1.176	0
5	0	685	360	0
6	0	0	0	0

Covergencia alcanzada debido a un cambio en la distancia nulo o pequeño. La distancia máxima en la que ha cambiado cada centro es ,000. La iteración actual es 6. La distancia mínima entre los centros iniciales es 26718,458.

cipios; y conglomerado 4 con 1 municipio (ver Cuadro 8). El análisis de varianza (Tabla ANOVA del Cuadro 11) sirve para establecer la validez de las variables incorporadas. Los estadísticos F del Cuadro 11 vienen acompañados de niveles críticos (columna sig.) muy pequeños, inferiores al 0,05. Esto confirma que las variables utilizadas, viviendas turísticas y hoteles-apartamentos, en el análisis cluster son idóneas a efectos de la clasificación.

El conglomerado 1, agrupa a 11 municipios con una «alta» diversificación de la oferta: en promedio, tienen una dotación de viviendas turísticas de 53.776 plazas y un número medio de 7.170 plazas en la oferta reglada (Cuadro 9). Los promedios señalan un alto equilibrio entre la oferta no reglada y la reglada así como la existencia de una oferta con un tamaño también elevado.

El conglomerado 4, que incluye sólo el caso atípico de Marbella, también puede catalogarse como de «alta» diversificación y elevado tamaño de la oferta.

El conglomerado 2, se compone de 12 municipios con un nivel «medio» de diversificación de la oferta de alojamientos: el nivel promedio de viviendas turísticas se mantiene alto, con 28.842 plazas, pero la oferta reglada de alojamientos es más reducida que en los casos anteriores, su valor medio es de 1.744 plazas (Cuadro 9).

Y el conglomerado 3, con 31 municipios, se caracteriza por un nivel «bajo» de diversificación de la oferta de alojamiento: con unos promedios de 8.470 plazas en viviendas turísticas y 698 plazas en los alojamientos reglados (Cuadro 9). No sólo la diversificación es menor en este grupo, también lo es el tamaño de su oferta.

Cuadro 8
Clasificación de los municipios

Casos	Municipios	Conglomerados	Distancia
13	Chiclana de la Frontera	1	2.716
16	El Puerto de Santa María	1	7.777
20	San Fernando	1	5.288
25	Benalmádena	1	4.825
27	Estepona	1	1.295
28	Fuengirola	1	7.863
31	Mijas	1	5.431
34	Torremolinos	1	17.687
36	Vélez Málaga	1	7.448
38	Motril	1	9.343
50	Roquetas de Mar	1	8.863
4	Isla Cristina	2	4.972
8	Punta Umbría	2	6.265
9	Lepe	2	2.835

Cuadro 8
Clasificación de los municipios (continuación)

Casos	Municipios	Conglomerados	Distancia
14	Chipiona	2	4.676
15	La Línea	2	10.209
17	Puerto Real	2	6.915
18	Rota	2	2.960
19	San Roque	2	8.905
21	Sanlúcar de Barrameda	2	12.749
32	Nerja	2	6.981
33	Rincón de la Victoria	2	1.325
35	Torrox	2	5.927
37	Almunécar	2	10.854
48	El Ejido	2	10.705
1	Almonte	3	10.248
2	Ayamonte	3	5.194
3	Cartaya	3	2.137
5	Lucena del Puerto	3	7.109
6	Moguer	3	1.824
7	Palos de la Frontera	3	3.786
10	Barbate	3	9.290
11	Los Barrios	3	3.217
12	Conil de la Frontera	3	8.023
22	Tarifa	3	7.420
23	Vejer de la Frontera	3	731
24	Algarrobo	3	1.735
26	Casares	3	4.433
29	Manilva	3	2.518
39	Polopos	3	6.763
40	Salobreña	3	5.813
41	Sorvilán	3	7.611
42	Albuñol	3	3.541
43	Lújar	3	7.580
44	Gualchos	3	4.955
45	Rubite	3	7.882
46	Adra	3	6.598
47	Berja	3	1.730
49	Enix	3	7.959
51	Níjar	3	5.532
52	Carboneras	3	3.358
53	Cuevas de Almanzora	3	1.150
54	Garrucha	3	3.078
55	Mojácar	3	5.363
56	Pulpí	3	1.079
57	Vera	3	997
30	Marbella	4	0

Las distancias entre los centros de los conglomerados finales (Cuadro 10) consolida la imagen de un grupo, el conglomerado 1, con una alta diversificación de la oferta y alto tamaño que aunque se encuentre a cierta distancia del conglomerado

4 (caso atípico de Marbella) participa de sus características. La distancia más cercana se da entre el conglomerado 2 (nivel medio de diversificación) y el conglomerado 3 (nivel bajo de diversificación y de tamaño).

Cuadro 9
Centros de los conglomerados finales

	Conglomerados			
	1	2	3	4
Viv. Turísticas	53.776	28.842	8.470	124.687
Hotel-apartam	7.170	1.744	698	17.660

Cuadro 10
Distancias entre centros conglomerados finales

	Conglomerados			
	1	2	3	4
1		25.518	45.766	71.683
2	25.518		20.399	97.158
3	45.766	20.399		117.448
4	71.683	97.158	117.448	

Cuadro 11
ANOVA

	Conglomerado		Error		F	Sig.
	Media cuadrática	gl	Media cuadrática	gl		
Viv. Turísticas	9230511153	3	35521150,91	53	259,859574	0,000
Hotelapartam	192808883,1	3	11624615,98	53	16,5862583	0,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados.

Los niveles críticos no son corregidos, por lo que no pueden interpretarse como pruebas de la hipótesis de que los centros de los conglomerados son iguales.

V. CONCLUSIONES

En el caso de Andalucía se confirman algunas de las características que se le otorga habitualmente al turismo residencial. Destacan la elevada estancia media, el predominio del alojamiento en apartamento o chalet con gran protagonismo de la propiedad como régimen de tenencia y la fuerte vinculación con el destino por la fidelidad que demuestra este tipo de turista y por los viajes repetitivos.

El número de viviendas de potencial uso turístico y de viviendas turísticas reflejan la fuerte implantación del turismo residencial en el litoral andaluz. Esta oferta de viviendas turísticas presenta un elevado grado de concentración en el litoral de Málaga y de Cádiz, localizándose en el primero la mayor cantidad de municipios con mayores dotaciones. Otra cuestión a reseñar es la evolución dinámica de la oferta, en especial en el litoral de Almería, y el carácter no coyuntural de esta tipología turística como se desprende de los datos de la última década.

La naturaleza e intensidad del fenómeno del turismo residencial no concuerda con la escasa atención que la política turística le dedica. No se puede ignorar la existencia de hasta 443.130 viviendas de potencial uso turístico en el litoral andaluz. Es indudable que el turismo residencial sí que tiene importantes repercusiones sobre la política turística y sobre la ordenación del territorio. La incorporación del turismo residencial enriquecería la política turística, al menos en los siguientes aspectos: contribuiría a reforzar el planteamiento «integral» de la po-

lítica turística (sobre todo en lo relativo al binomio fomento de la actividad y ordenación del territorio), intensificaría los esfuerzos de la política turística en su objetivo de mejora de la «calidad» de los productos y de los destinos turísticos andaluces y ampliaría las perspectivas de la política turística en el campo de la «diversificación» de la oferta.

No obstante, lo anterior exige delimitar el turismo residencial como producto turístico, desde el punto de vista de la oferta, y encajar tales planteamientos en el contexto del modelo turístico al que se aspira.

En cuanto a la estructura de la oferta de alojamientos, coexisten estructuras de ofertas muy heterogéneas a escala de los municipios del litoral. A destacar, en sentido positivo, la fuerte diversificación de municipios como Marbella, Torremolinos, Benalmádena y Roquetas de Mar. Los valores del ratio de la oferta no reglada sobre la oferta reglada confirman lo anterior.

Los resultados del análisis cluster conducen a una clasificación de los municipios del litoral andaluz en cuatro grupos (en realidad, a efectos interpretativos, son tres puesto que uno de los grupos incluye solo a Marbella como caso atípico) según el tamaño y la estructura de la oferta de alojamientos. Como llamada de atención, recordar que el conglomerado 3, catalogado como de nivel «bajo» de diversificación y tamaño de la oferta, agrupa a un número importante de municipios, 33 municipios, en muchos de los cuales la única oferta casi se limita a las viviendas turísticas.

BIBLIOGRAFÍA

- HAIR, J. F. y otros (2001): *Análisis multivariante*. Prentice Hall.
- IEA (2002a): *Encuesta de Coyuntura Turística de Andalucía*. Instituto de Estadística de Andalucía.
- IEA (2002b): *Base de datos SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía)*. Instituto de Estadística de Andalucía.
- INE (2001): *Censo de Población y de Viviendas 2001*. Instituto Nacional de Estadística.
- OMT (1994): *Recomendaciones sobre estadísticas de turismo*. Comisión de Estadística de Naciones Unidas y la Organización Mundial de Turismo.
- RAYA, P. y otros (2001): *Turismo residencial en Andalucía*. Dirección General de Planificación Turística. Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.