



PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio
Cultural
ISSN: 1695-7121
info@pasosonline.org
Universidad de La Laguna
España

García Andreu, Hugo

El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español
PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural, vol. 12, núm. 2, enero-abril, 2014, pp. 395-408

Universidad de La Laguna
El Sauzal (Tenerife), España

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=88130205017>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

El círculo vicioso del turismo residencial: análisis de los factores locales del boom inmobiliario español

Hugo García Andreu*

Universidad de Alicante (España)

Resumen: Entre 1996 y 2006 España experimenta un boom inmobiliario sin precedentes que ha afectado principalmente a los municipios de litoral. Este proceso de intensa producción inmobiliaria ha estado sostenido sobre una igualmente intensa demanda internacional. Sin embargo, pasar de puntillas por el papel que han jugado las dinámicas e intereses locales en este proceso supone entender que los destinos han tenido un papel menos activo del que realmente han tenido. Desde una perspectiva relacional, el presente artículo destaca el papel que han jugado determinados factores locales en el proceso. Para ello, analiza de qué forma han interaccionado y se han retroalimentado positivamente factores como los elevados beneficios empresariales de la construcción, la descapitalización de sectores económicos tradicionales, la corrupción urbanística, la estacionalidad turística, el subregistro poblacional, la financiación de las administraciones locales y el escaso peso de las actividades vinculadas más directamente al turismo.

Palabras clave: segundas residencias, retroalimentación, estructura, interacción, perspectiva local.

The vicious cycle of residential tourism: analysis of local factors of Spanish property boom

Abstract: Between 1996 and 2006, Spain experienced an unprecedented real estate boom that mainly affected the coastal localities. Research has mainly focused so far on analyzing the causes that fueled such a high demand for housing. This article aims at highlighting the role tourist destinations have played in the said housing boom from both a comparative and a local perspective. The paper analyzes the systemic interaction of factors such as the realtors' high margins of profit, the decapitalization of traditional economic sectors, the corruption of the municipal officers, the tourist seasonality, the population undercount, the local governments funding mechanisms and the scarce weight of the activities most directly related to tourism.

Key words: second homes, feedback, structure, interaction, local perspective.

1. Introducción

En España, a partir de los años cincuenta del siglo XX el despegue económico de buena parte de los municipios de litoral se sustenta en el turismo y la construcción de viviendas. La conexión entre ambas actividades es tan marcada que ya en la década de los setenta Gaviria (1974: 275) señalaba la conveniencia de establecer de forma clara “los ingresos provenientes de la industria turística y los ingresos procedentes de la industria de la urbanización y de la construcción en zonas turísticas”. Así, no

resulta extraño que, excepto contadas excepciones, la vivienda, ofertada casi en su totalidad por sus promotores en régimen de propiedad, constituya el tipo de alojamiento turístico más importante de la mayor parte de destinos de sol y playa (Monreal, 2001; Raya, 2001; Juan et al., 2003; Riera y Mateu, 2007; Obiol y Pitarch, 2011). Esta tendencia iniciada a mediados del siglo pasado ha alcanzado un ritmo e intensidad vertiginosos durante el último ciclo de hiperproducción inmobiliaria (1996-2006) acaecido en el litoral mediterráneo español (Gaja i Díaz, 2008). Este boom inmobiliario ha estado

* Profesor Ayudante Doctor en el Departamento de Sociología 1 de la Universidad de Alicante, España. E-mail: hugo.andreu@ua.es

sostenido por una fuerte demanda interna y externa que buscaba, principalmente, tanto una segunda residencia de uso turístico como una inversión económica (Fernández Durán, 2006: 27). A su vez, esta demanda turística e inversora se explica por la concurrencia de una serie de circunstancias tanto de ámbito nacional como internacional tales como la incorporación de España al euro, el crecimiento de su economía, la reforma de la Ley del Suelo de ámbito estatal aprobada en 1998, el atractivo y consolidación de España como destino turístico internacional de primer orden, el interés del capital financiero por los activos inmobiliarios, la bajada de los tipos de interés del dinero y las elevadas tasas de revalorización de la inversión inmobiliaria (Fernández Durán, 2006). No obstante, una explicación del ciclo de hiperproducción inmobiliaria en clave de demanda queda incompleta al presentar a los destinos turísticos como sujetos pasivos que simplemente aprovechan una coyuntura favorable. Esta explicación soslaya dos cuestiones fundamentales que se encuentran conectadas. Primero, se pasa por alto el papel inductor que sobre la demanda tienen los agentes y el sistema turístico-inmobiliario al generar expectativas sobre el producto ofertado afianzando así un determinado tipo de destino (Santana, 2006). En otras palabras, la demanda, esto es, la posibilidad de adquirir una segunda residencia con fines turísticos o inversores en el litoral español, ha ido construyéndose desde los propios destinos durante más de 50 años. Segundo, una explicación en clave de demanda también soslaya las dinámicas locales que subyacen y condicionan el propio proceso de producción de suelo y viviendas. En esta línea, en el presente artículo se expone la idea de que en los destinos turísticos consolidados de litoral la evolución acumulativa de la función residencial ha generado una dinámica perversa o círculo vicioso que cada vez hacia más dependiente la economía local de la promoción inmobiliaria aumentando con ello su vulnerabilidad. De ahí, que la caída de la demanda y el subsiguiente descenso de la actividad constructora hayan agravado en estas localidades las consecuencias negativas de la crisis internacional¹ (Tomás Carpi, 2010; Boira, 2012). En este círculo vicioso han intervenido los siguientes factores que se desarrollan a lo largo del artículo: el atractivo de los elevados beneficios empresariales del sector inmobiliario, la descapitalización de sectores económicos tradicionales, la corrupción urbanística, la estacionalidad turística, el subregistro poblacional, la financiación de las administraciones locales, el escaso desarrollo de la oferta complementaria y el perfil de gasto de la demanda². La interacción de estos factores crearon un entorno o estructura socioeconómica local que justificaba la apuesta por la promoción inmobiliaria

al presentarla como necesaria, lo que a su vez alimentaba el círculo vicioso. De este modo, el presente artículo pretende contribuir desde la perspectiva local a la comprensión de las causas del ciclo de hiperproducción inmobiliaria (1996 a 2006). Comprender estas dinámicas locales o círculos viciosos resulta imprescindible si se quieren tomar medidas eficaces que reduzcan la vulnerabilidad de la mayor parte de los destinos turísticos de litoral. Aunque buena parte de los datos e investigaciones aluden a la Comunidad Valenciana, en donde la promoción inmobiliaria ha sido más intensa, el argumento del círculo vicioso puede ser aplicado a otros destinos del litoral español. Resulta necesario dejar claro de antemano que dichos factores presentan un elevado grado de interconexión, y que, por tanto, su tratamiento independiente y textualmente lineal (uno tras otro) como elementos individuales resulta artificial.

2. El círculo vicioso del turismo residencial

2.1. El atractivo de los elevados beneficios empresariales del sector inmobiliario

Es de sobra conocido el aumento tan espectacular que de forma generalizada experimentó el precio de la vivienda durante el ciclo de hiperproducción inmobiliaria. De 1996 a 2006 el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre en España aumentó un 280% pasando de 692€ a 1.944€ (Ministerio de Fomento). En las zonas de marcada función turística el aumento se situó por encima de la media. En la provincia de Alicante el incremento fue del 344% situándose por encima de provincias como la de Barcelona (302%). Si bien el espectacular incremento de los precios es innegable, sobre las causas del mismo no existe consenso. Para Jesualdo Ros, Secretario General de la Asociación de Promotores de la Provincia de Alicante, los costes del sector (precio del suelo, mano de obra, materiales y fiscalidad) han crecido porcentualmente muy por encima de lo que ha aumentado el precio final de la vivienda (Ros, 2003: 84). Sin embargo, en el mismo artículo, el autor reconoce que en un anónimo municipio del litoral alicantino el precio del metro cuadrado de las viviendas de primera línea experimentó aumentos del 20% anual durante tres años (lo que duró la comercialización del producto) (Ros, 2003: 83). Resulta fácil concluir que en este caso los costes difícilmente pudieron aumentar por encima del precio final de las viviendas. Independientemente de este caso concreto, Jesualdo Ros, en defensa del empresariado que representa, trata de trasladar la responsabilidad del aumento tan notable del precio de la vivienda al incremento de los costes (principalmente del suelo) desviando así la atención del apartado de los

beneficios empresariales. Jesualdo no añade nada nuevo. Su discurso utiliza un argumento recurrente en la justificación de las distintas políticas de vivienda españolas desde los años sesenta (Taltavull, 2003) según el cual los propietarios de suelo y los trámites administrativos estrangulan la oferta de suelo aumentando su costo y consecuentemente el de las viviendas. Sin embargo, las actuaciones orientadas a aumentar la disponibilidad de suelo (Ley estatal del suelo de 1998 y normativas autonómicas desarrolladas a partir de la década de los noventa) han fallado estrepitosamente en su intento de reducir el precio de las viviendas. Para explicar este hecho algunos investigadores apuntan de forma especial a la gestión monopolista del mercado de suelo (Herce et al., 2005; AFI, 2004). Partiendo de que este mercado es inherentemente monopolista debido a características como su localización, el hecho diferencial es que la entrada en el mercado de suelo de empresas del sector inmobiliario ha convertido una situación de monopolio competitivo en una de monopolio puro. Así, se ha pasado de un mercado en el que la propiedad del suelo estaba muy repartida y resultaba complicado pactar el volumen de suelo ofertado, su precio y negociar su recalificación con la administración, a otra en la que pocas empresas acaparan importantes bolsas de suelo con el objetivo de participar de las importantes plusvalías que resultan de su recalificación. Una consecuencia lógica de este monopolio puro que describen los autores es que el suelo saldrá al mercado según los intereses de sus propietarios que además son promotores inmobiliarios. De este modo, los promotores no solo participan de los beneficios económicos de la venta de viviendas sino también, y especialmente, de la recalificación de terrenos. En esta línea también se han realizado declaraciones desde instituciones internacionales. En palabras del Relator Especial de la ONU para la vivienda Miloon Kothari³ la elevada concentración de la promoción de viviendas en pocos actores conlleva que los beneficios de este sector hayan sido “astronómicos”⁴. De hecho, estos márgenes de beneficio que señala Kothari explicarían en mayor medida que lo señalado por Ros la entrada en el negocio de fondos de inversión⁵ y el desvío hacia el negocio inmobiliario de los beneficios generados en otras actividades económicas desarrolladas en las propias localidades turísticas y en su entorno (descapitalización).

2.2. La descapitalización de sectores económicos tradicionales

El atractivo empresarial de la actividad inmobiliaria en las zonas de costa ha tenido consecuencias perniciosas para la economía de las regiones turísticas. Tomando como ejemplo la

Comunidad Valenciana, observamos que el peso de la industria en el PIB regional ha disminuido doce puntos en diez años situándose en 2008 en un 14% (IVE). Aunque el descenso de la industria coincide con el boom inmobiliario, seguramente no toda la responsabilidad de este fuerte descenso es achacable al vuelco de la economía valenciana hacia la construcción. No obstante, sí que coinciden reconocidas fuentes en destacar su relevante papel. Para el reconocido economista valenciano Juan Antonio Tomás Carpi (2010: 31) los “extraordinarios resultados económicos [de la actividad inmobiliaria y constructora] atraían la capacidad empresarial y profesional y los recursos financieros, al tiempo que deslumbraban a políticos”. A esta tesis se suma la Asociación Valenciana de Empresarios al señalar en un informe de 2009, ya en plena crisis, que “el crecimiento de los últimos años no sólo ha sido desequilibrado y poco sostenible en el tiempo, sino que ha generado una euforia desmedida y deslumbrado a empresarios y responsables públicos, desviando la atención empresarial y pública hacia la promoción inmobiliaria y la construcción” (AVE, 2009: 20). Pero este hecho no era desconocido hasta la irrupción de esta última crisis. En pleno boom inmobiliario, el director del Instituto Valenciano de Finanzas, Enrique Pérez Boada, reconocía en una entrevista que además de la competencia china el sector del calzado se encontraba en crisis debido a que “algunos empresarios han visto que era más rentable apostar recursos en la construcción antes que en sus propias empresas”⁶. La entrada de inversiones al negocio inmobiliario proveniente de otros sectores económicos o de préstamos de las propias entidades financieras ha tirado de los precios al alza lo que ha hecho más atractiva la entrada de nuevas inversiones. Este proceso de retroalimentación ha tenido como consecuencia un aumento del peso relativo del sector inmobiliario en el tejido económico local y regional⁷. En este contexto, resulta más fácil legitimar en base al interés público los respaldos y ayudas institucionales al sector, contribuyendo de este modo en los procesos de generación de la oferta⁸. Si bien la pérdida de diversidad y fortaleza del tejido productivo valenciano se ha acelerado durante este último boom inmobiliario, el proceso no es nuevo. Ya en la década de los ochenta buena parte de la industria del calzado del Vinalopó (Alicante) se descapitalizó debido a las inversiones realizadas en la construcción de urbanizaciones en el litoral (Vera, 1992). Pero además de la descapitalización de sectores económicos tradicionales, la inversión patrimonial en viviendas supone la existencia y acumulación de capital a partir de ese momento inactivo. Esta inmovilidad implica un elevado coste de oportunidad con respecto a la productividad de

los recursos empleados hacia el desarrollo de otras actividades económicas más dinámicas y productivas en el marco de las nuevas oportunidades ligadas a la innovación, la mejora de la calidad y de la competitividad (OSE, 2006).

El atractivo económico del sector inmobiliario ha convertido el territorio de los destinos de litoral en un recurso muy valorado cuya gestión ha recaído fundamentalmente en los Ayuntamientos. Con las enormes plusvalías generadas en la producción de suelo urbanizable se ha comprado en muchas ocasiones la voluntad de políticos que han renegado de su función pública en favor de sus propios intereses. A cambio los políticos han agilizado los procesos de producción inmobiliaria incentivando la presentación de nuevos proyectos urbanísticos.

2.3. La corrupción urbanística

Bastantes años después de que Jurdao (1979) advirtiese de la práctica habitual de la corrupción urbanística en el municipio de Mijas, se siguen produciendo actos ilícitos y alejados del interés público en numerosas actuaciones urbanísticas ligadas al turismo⁹. En 2006 la ONG Transparencia Internacional (2006: 4) advertía de que el ejercicio de las competencias urbanísticas de calificación de suelo llevadas a cabo por las administraciones locales, sobre todo en las situadas en la costa o en las inmediaciones de las grandes ciudades, era el origen de los mayores casos de corrupción en España. Recalificar suelo no urbanizable a urbanizable es una competencia que recae en manos de las corporaciones locales y que implica un importantísimo aumento del valor económico del territorio convertido en ese acto administrativo en suelo. Según fuentes conocedoras del sector, son estas plusvalías tan elevadas las que estimulan la corrupción urbanística. Es el caso de lo señalado en 2005 por el entonces presidente del Observatorio de la Vivienda, Antonio Garrigues, para quien “el mercado inmobiliario mueve tal cantidad de dinero que se genera corrupción”¹⁰. Esta explicación de la corrupción parece apuntar como causa fundamental de la misma a la avaricia de determinados actores que participan del proceso inmobiliario. Pero para el argumento central del artículo, más importante que el estímulo inmobiliario que resulta de la búsqueda de provecho particular y de la aplicación espuria de la normativa urbanística son las propias leyes de ámbito autonómico que han amparado y facilitado de forma sistemática este tipo corrupción. Entre estas normativas, que supuestamente nacen con la intención de agilizar la transformación de suelo y contribuir con ello al descenso del precio de la vivienda (Herce et al., 2005), destaca por ser la primera y por tener un enorme impacto

mediático a nivel europeo la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) de la Comunidad Valenciana. En ella se permite por primera vez que un agente privado gestione el desarrollo de un plan urbanístico. Para ello no es necesario que sea propietario de todo o parte del suelo a urbanizar y cuenta con prerrogativas públicas asignadas por la Administración. No obstante la amplia capacidad de acción urbanística del agente urbanizador, algunos autores (Fernández, 2005) han demostrado mediante análisis comparativos regionales que por sí misma esta figura urbanística, y en general la normativa urbanística regional, no tiene un papel tan decisivo en la producción inmobiliaria. Más bien su contribución fundamental pasa por establecer un marco legal en el que queda más margen para la corrupción y para la búsqueda del interés particular. A este respecto cabe señalar que durante el periodo de vigencia de la LRAU (de 1994 a 2005) de forma injustificada no se llevó a cabo su desarrollo reglamentario. Esta vaguedad en las formas, sustentada en el contexto ideológico del “todo urbanizable” y de deslegitimación del planeamiento (Burriel de Orueta, 2008), permitió una enorme discrecionalidad en las decisiones tomadas en el ámbito local lo que constituye la base principal de las duras críticas vertidas por el Parlamento Europeo en unas de sus resoluciones (Fourtou, 2005). En dicha resolución el parlamento señala:

“que los principales problemas que surgen de la aplicación de la LRAU hacen referencia al cometido del agente urbanizador, a los medios inadecuados de determinación y publicación de los contratos que son objeto de adjudicación, a la notificación insuficiente a los propietarios de los terrenos y a la falta de definiciones claras de los conceptos de “interés público” y “compensación pertinente””(2005: 5).

A pesar de la dura crítica emitida desde el organismo europeo, los principios de esta Ley, con algunas modificaciones, fueron adoptados en otras regiones (Informe del Defensor del Pueblo, 2005). En otros casos, como en la Costa del Sol, se recurrió fundamentalmente a los convenios urbanísticos entre promotores y ayuntamientos que reportaban dudosos beneficios al municipio y evidentes beneficios a los empresarios mediante la recalificación de suelo (Díez Ripollés et al., 2003). Pero además, señala este mismo estudio, la corrupción urbanística también actúa al permitir que no se apliquen las demoliciones en los casos legalmente previstos, que las multas no sean disuasorias de la acción ilegal y/o que no se construyan las viviendas de protección oficial que marca la

ley. Tiempo después, las investigaciones judiciales han dado respaldo a las sospechas fundadas y denunciadas por los investigadores, abriendo uno de los casos de corrupción urbanística más importantes de España, el caso Malaya, cuya red de implicados no se circunscribía a la capital malagueña, y en donde el urbanismo creció y se implantó según los intereses privados. Al margen de los casos más mediáticos, la corrupción urbanística parece estar más extendida de lo que parece. En el informe sobre el estado de las costas españolas elaborado por Greenpeace en 2006 se ofrece una exposición exhaustiva de los numerosos proyectos urbanísticos que han sido investigados o paralizados por la justicia o por la presión popular al no ajustarse a la normativa medioambiental o urbanística, por corrupción o falta de transparencia en la adjudicación de contratos. Asimismo, el Defensor del Pueblo denunció en su informe de 2002 que los municipios infringían la legalidad llevando a cabo alteraciones del planeamiento que constituyan auténticas revisiones sin la más mínima observancia de los requisitos legales procedentes, lo cual constituye una "práctica a todas luces fraudulenta" (Informe Defensor del Pueblo, 2002: 288).

En definitiva, la gran cantidad de casos de corrupción urbanística que salpican el litoral español constituye una evidencia más (quizá solo la punta del iceberg) del impulso que desde el ámbito local y regional se ha proporcionado al proceso de producción turístico-inmobiliario. La laxa normativa urbanística y la consecuente discrecionalidad con la que han contado políticos y técnicos locales ha sido utilizada para "agilizar" la aprobación y ejecución de determinados proyectos urbanísticos cuyo efecto demostración animaba a otros emprendedores. Además, y como vamos a comprobar a continuación, la oferta turístico-inmobiliaria producida contribuye a potenciar uno de los problemas más importantes de los municipios turístico-residenciales, a saber, la estacionalidad en la afluencia de turistas.

2.4. Estacionalidad en la afluencia de turistas

Desde el comienzo del turismo de masas la afluencia de los turistas se ha concentrado mayoritariamente en los meses de verano. Siguiendo el estudio de Ivars y Juan (1998) son varias las consecuencias que experimentan los destinos ante la estacionalidad en la afluencia de turistas. Primero. La estacionalidad provoca problemas de inestabilidad laboral¹¹, que, a su vez, redunda en una falta de profesionalización y de dificultad de formación de los recursos humanos del sector. Segundo, las variaciones tan fuertes en la actividad empresarial provocan desequilibrios

entre la estructura de ingresos y costes lo que revierte en una escasa reinversión en activos empresariales ante la imposibilidad de sostener los beneficios durante todo el año, e, incluso, en el cierre de algunos negocios, lo que disminuye la actividad económica del municipio. En tercer y último lugar, la estacionalidad en la afluencia de turistas genera una considerable congestión espacio-temporal de las infraestructuras y de los servicios públicos y privados, entre ellos, viarios, aparcamientos públicos, servicios sanitarios, playas, etc. Dar una solución técnica a estos problemas de saturación resulta difícil ya que dimensionar las infraestructuras en función del volumen máximo de población (verano) conllevaría un escaso aprovechamiento de las inversiones el resto del año en un contexto de debilidad presupuestaria local. Además, la estacionalidad turística presenta una estrecha relación con otro de los elementos abordados, la oferta complementaria. En concreto, ambos elementos se refuerzan mutuamente. Por un lado, la existencia de estacionalidad turística dificulta el desarrollo de oferta complementaria debido a la escasa rentabilidad de una actividad económica tan limitada en el tiempo. Y por otro lado, e introduciendo el análisis de las causas de la estacionalidad, una débil oferta complementaria dificulta la desestacionalización del destino al no ofrecer incentivos a su visita fuera de la temporada alta y del consumo de los recursos sol y playa.

Respecto a las causas de la estacionalidad turística de los municipios de litoral podemos hablar de causas de tipo natural y de tipo social (Butler, 1994). Las primeras hacen referencia a las limitaciones climáticas sobre el uso de las playas. Las segundas intentan explicar el hecho de que muchos destinos de sol y playa no reciban a penas turistas aun con las adecuadas condiciones climáticas. En un análisis en profundidad sobre esta cuestión y en clara referencia a la mayor parte de los trabajadores españoles y del resto de Europa, Gaviria (1976: 16) señala tres causas de origen social: (1) la falta de costumbre, el rechazo por tomar las vacaciones cuando las áreas turísticas están menos animadas, (2) la legislación y organización de la producción industrial y de servicios y, (3) las vacaciones escolares. Pero existe una circunstancia que refuerza la estacionalidad turística de los municipios de litoral: el predominio del alojamiento en viviendas particulares. La escasa oferta de alojamiento comercial dificulta la promoción y dinamización de los destinos más allá de la temporada alta. Por el contrario, los destinos que presentan una significativa y dinámica planta de alojamiento hotelero presentan menores niveles

de estacionalidad turística debido en buena medida a que los empresarios hoteleros se encargan de maximizar la comercialización de sus plazas (Ivars y Juan, 1998; Baños, 1999).

El incremento de determinados subtipos de turismo como el asociado a la práctica del golf, el de fin de semana y el protagonizado por población jubilada (institucionalizado en el IMSERSO), junto con la llegada de población jubilada de otras regiones europeas (lo que se conoce como *Migraciones Residenciales Internacionales*), muestran pautas de afluencia opuestas a las del veraneante que están contribuyendo a reducir los niveles de estacionalidad de algunos municipios (Jurdao y Sánchez, 1990; King, Warnes y Williams, 2000; Monreal, 2001). El principal problema radica en que si por un lado estos jubilados europeos contribuyen a reducir las fuertes fluctuaciones poblacionales estacionales, por otro lado, su tendencia a no registrarse en los municipios en los que tienen su vivienda principal genera otra serie de problemas.

2.5. El subregistro de los jubilados europeos

Antes de comenzar a abordar las consecuencias del subregistro de este colectivo y de cómo contribuye a alimentar el círculo vicioso de la oferta inmobiliaria, cabe señalar las aproximaciones científicas que han intentado cuantificar su número real. Para Paniagua (1991) las cifras oficiales de población deberían ser multiplicadas por 2,5 o 3 para compensar dicho subregistro. Para otros autores (Fernández Cordón, 1993) el subregistro de este colectivo es de un 33% del total. El caso más extremos es el que apuntan Jurdao y Sánchez (1990) para el caso de Mijas, en donde sólo se censa el 20% de la población extranjera. En el ámbito de las causas, el subregistro de este colectivo es debido, según algunos autores, a la carencia de incentivos para su empadronamiento y a la tendencia de los extranjeros a evitar los contactos con la administración y evitar así el control fiscal (Jurdao y Sánchez, 1990; Rodríguez y Warnes, 2002). No obstante, la obligación de estar censado en la localidad de residencia para poder votar en las elecciones municipales ha estimulado el empadronamiento de ciudadanos de la UE en municipios turísticos españoles (INE, 2010). En cualquier caso, en lo que están de acuerdo los investigadores es en que las cifras oficiales son realmente inferiores a la realidad.

Como veremos a continuación el subregistro de la población tiene, junto con otras características del modelo turístico-residencial como la mayor estacionalidad turística, efectos negativos añadidos sobre las ya de por sí maltrechas haciendas locales. No obstante, la causa de estos efectos, la función turístico-residencial, puede convertirse a corto plazo

en la solución. Así, muchos de los gobiernos de los municipios turístico-residenciales han optado por obtener recursos públicos facilitando la promoción y construcción de viviendas.

2.6. La financiación de las administraciones locales

Una parte importante de la financiación de los ayuntamientos procede de las transferencias corrientes de la Administración Central del Estado (la Participación en los Tributos del Estado). Este reparto de fondos se realiza en función de la población de derecho (registrada) y no de la población asistida que hace referencia al volumen de población real al que deben hacer frente las Administraciones Locales. De este modo, los gastos adicionales que se producen a consecuencia de la prestación de servicios¹² para atender a una demanda estacional (mantenimiento de playas y otros recursos turísticos [monumentos, espacios naturales, etc.], mantenimiento urbano de zonas turístico-residenciales [viales, zonas verdes, el ciclo de los recursos: agua, residuos, energía, etc.]) no reciben contraprestación alguna a través de otro tipo de ingresos locales (Bustamante, 2004). Una buena muestra de ello es que algunas autonomías han creado instrumentos legislativos específicos para mitigar la difícil situación financiera que atraviesan muchos municipios turísticos (sirva de ejemplo la Ley de Municipios Turísticos de la Comunidad Valenciana). No obstante estas ayudas, en muchas ocasiones no son suficientes para atenuar la difícil situación financiera que presentan estas localidades turísticas.

En este sentido, Torrevieja constituye un buen ejemplo de las dificultades financieras de estos municipios. Tras un minucioso estudio de la hacienda local de esta localidad del sur de la provincia de Alicante, Arrocha (2005) señala que la situación económico-financiera de este ayuntamiento se encuentra condicionada por una tendencia al alza en el nivel de endeudamiento. En cifras, si el endeudamiento de este municipio en 1994 se situaba en 13.966.956 euros, en el año 2002 éste había ascendido hasta alcanzar una deuda acumulada de 42.713.450 euros, llegando a alcanzar su cota máxima en el año 2000 (50.440.783 euros de deuda). En términos comparativo, la situación financiera de Torrevieja destaca en el contexto valenciano. Si el incremento medio de la deuda en el conjunto de los municipios de la Comunidad Valenciana ha sido para el periodo 1994-2002 de un 74%, en el caso de Torrevieja este crecimiento se sitúa en el 205,7%. Cabe señalar que este aumento del endeudamiento se produce incluso en un periodo (1994-2002) en el que esta localidad ha ingresado los impuestos

derivados de la construcción de 43.101 viviendas (Ministerio de Fomento). En cuanto al endeudamiento per capita, las cifras vuelven a destacar el caso de Torrevieja. Si en 1994 este municipio tenía una deuda de 466 euros por habitante (frente a los 228 euros de media en la región), en 2002 ésta se situaba en los 612 euros (371 media de la Comunidad Valenciana), a pesar del incremento tan importante de población que se produce en el mismo periodo (39.808 nuevos habitantes, INE).

Además de los gastos derivados de la función turística, durante buena parte del año el consistorio tiene que responder a las demandas de una población real (asistida) mayor que la empadronada debido, principalmente, al subregistro de los jubilados europeos.

En consecuencia, durante los años previos al estallido de la crisis económica los ayuntamientos de los municipios turístico-residenciales adoptaron de forma generalizada la estrategia de facilitar e incluso fomentar la actividad urbanística¹³ para paliar el estructural déficit presupuestario derivado en buena medida de su función turístico-residencial¹⁴. Esta estrategia fue denominada en el Informe del Defensor del Pueblo de 2005 como *urbanismo financiero* (2005: 1.112): “En efecto, el siempre deficitario sistema de financiación de las haciendas locales ha terminado generando una suerte de urbanismo financiero que genera plusvalías públicas y privadas muy considerables, facilita prácticas especulativas y no aporta transparencia en la toma de decisiones en torno al suelo”. En definitiva, la especialmente delicada situación financiera en la que se han visto envueltas las haciendas locales de los municipios turístico-residenciales ha contribuido a alimentar el proceso de generación de oferta inmobiliaria. Paradójicamente, los problemas financieros agravados por la función residencial fueron resueltos a corto plazo mediante más producción inmobiliaria.

Otro factor que ha contribuido a debilitar la financiación local ha sido la derogación del impuesto de actividades económicas (IAE) llevada a cabo en la reforma de la Ley de las Haciendas Locales de 2003. La actividad económica de los municipios turísticos suele ser superior a la pura representación numérica de la población de derecho debido a que proporciona servicio a un volumen mayor de población (población asistida). Eliminar el IAE sin modificar el reparto de los fondos de la Administración Central (para que en compensación valoren más la población de derecho) es a todas luces un duro revés a la financiación local (Bustamante, 2004). Además de un recorte en los ingresos, su eliminación supone que las administraciones locales cuenten con un incentivo menos a la hora de fomentar la actividad empresarial, y

entre ellas, la que se vincula con la oferta turística complementaria la cual, a su vez, podría ayudar a desestacionalizar el turismo. El hecho de que haya un mayor tejido empresarial vinculado a la oferta complementaria no va a suponer una mayor aportación a la Hacienda local. Por el lado contrario, la promoción y construcción de viviendas aportan, además de puestos de trabajo, sustanciales ingresos a las arcas locales.

2.7. Escaso desarrollo de la oferta complementaria

La oferta complementaria conforma el conjunto de servicios que se ofrece a los turistas de forma paralela a los recursos básicos (la playa en el caso del turismo de litoral) y al alojamiento¹⁵. Para los turistas la oferta complementaria ofrece valor añadido al destino ya que permite diferentes experiencias que enriquecen la visita o estancia. Para los destinos turísticos la oferta complementaria aporta atractivo al destino, ayuda a reducir la estacionalidad, genera oportunidades de negocio y crea puestos de trabajo. En España desde la década de los años ochenta con la aparición de nuevos destinos turísticos (del Caribe, Sureste asiático y Oceanía) y los cambios en el comportamiento de la demanda (búsqueda de diferenciación en la experiencia turística, creciente valoración del medio natural y rechazo de los espacios degradados y saturados) se produce una serie de reacciones desde la oferta tendentes a diversificar el producto (Vera et al., 1997). Estas reacciones han ido dirigidas fundamentalmente hacia la puesta en marcha de nuevos proyectos que combinan oferta complementaria (golf y náutico-deportivos) y promociones inmobiliarias situados al margen del entorno turístico más degradado. No obstante estas reacciones, hasta mediados de la década de los noventa la mayor parte de los destinos turísticos del litoral mediterráneo habían consolidado su producto turístico sobre la base de recursos naturales y en especial el sol y la playa (Vera et al., 1990; Munres, 1996; Vera, 1997; SOPDE, 1998; Torres, 2003; Aznar, 2003). En el caso de la Comunidad Valenciana, el escaso desarrollo de la oferta complementaria tiene su origen en diversas causas. Para algunos autores la raíz del problema ha sido “la inorganización y atomización de los promotores, la ausencia de estructuras programadas de marketing, gestión, promoción y comercialización coordinadas, y de la carencia de una concepción clara del producto que se desea vender” (Navalón, 1995: 251). Para otros autores hay que situar las causas en la confusión habida entre la industria turística y el negocio inmobiliario basado en la especulación del suelo y en la construcción y venta de viviendas con el único objetivo del beneficio a corto plazo (Gaviria,

1974; Vera, 1992; Aledo y Mazón, 2005). Según estos autores, los promotores tenían bien definido el producto que querían vender. El error fue esperar de estos agentes económicos algo que corresponde más bien a los promotores turísticos. En cualquier caso, la escasa función turística de los espacios de litoral ha constituido un factor que ha alimentado el círculo vicioso de la promoción inmobiliaria. El escaso desarrollo de la oferta complementaria constituye un impedimento a la desestacionalización del destino al no ofrecer incentivos a su visita fuera de la temporada alta y del consumo de los recursos sol y playa. Al mismo tiempo y retroalimentando el proceso, la elevada estacionalidad turística hace poco atractiva la inversión empresarial en oferta complementaria debido a la escasa rentabilidad de una actividad económica limitada fundamentalmente a los meses de verano.

El último boom inmobiliario (1998-2007), caracterizado por la hegemonía económica, política y social de la promoción de viviendas (Tomás Carpi, 2010), ha acentuado el predominio de la función residencial frente a la turística en la mayoría de destinos de litoral y prelitoral valenciano (Obiol y Pitarch, 2011). Muy probablemente este reforzamiento de la función residencial ha sido la consecuencia lógica y esperable de un modelo económico que ofrecía exigüas alternativas económicas a la promoción inmobiliaria. Del mismo modo, la escasa función turística actual de los destinos de litoral y el consecuente agravamiento del crónico déficit de oferta complementaria condicionarán el escenario sobre el que se tomen las decisiones futuras sobre el desarrollo local.

Como ya hemos abordado en el apartado de la estacionalidad, en esta dinámica perversa el carácter privado de la mayor parte de la oferta de alojamiento turístico juega un papel fundamental al limitar el uso de las viviendas a unas cuantas semanas al año. A este argumento hay que sumar que el usuario de este tipo de alojamiento tiene un perfil de gasto más bajo que el turista que se aloja en hoteles y similares lo que desincentiva la inversión empresarial en oferta complementaria alimentando de nuevo el círculo vicioso de producción inmobiliaria.

2.8. Perfil de gasto de la demanda

Teniendo en cuenta los datos disponibles, se pueden establecer dos perfiles de gasto en los municipios turístico-residenciales: el turista residencial vacacional (el turista que utiliza una vivienda en su periodo de vacaciones) y el jubilado europeo.

Para componer el perfil de gasto del turista residencial vacacional contamos con las encuestas de gasto turístico (EGATUR) elaboradas por el

Instituto de Estudios Turísticos (IET). En concreto, los resultados de la encuesta de 2006 sobre el gasto de los turistas no residentes en España¹⁶, señalan que el turista alojado en “hoteles y similares” gastó una media diaria durante su visita de 124€ frente a los 59€ del turista que se alojó en establecimientos no hoteleros. Sin embargo, cabe matizar que no todo el gasto realizado por el turista queda en el destino, ya que una parte del mismo se dedica al transporte o bien se queda en las agencias de viaje de origen del turista. Para el argumento que tratamos de desarrollar resulta más interesante comparar el gasto que directamente incide en el destino. Por ello, debemos recurrir al estudio realizado por Deloitte-Exceltur (2005) y que combina datos del IET y encuestas *ad hoc*. Los resultado vuelven a destacar el mayor gasto diario en el destino por parte de los turistas alojados en establecimiento reglados (hoteles y similares) frente a aquellos que lo hacen en viviendas. Esta diferencia se debe, por un lado, al diferente estilo de vida en destino de ambos tipos de turista. El menor conocimiento del lugar por parte del turista hotelero frente al turista residencial influye en que aquél realice más compras (entre ellas la adquisición de recuerdos), excursiones para conocer el paisaje, la cultura local o la gastronomía (Deloitte-Exceltur, 2005: 34). En el caso del turista residencial, el conocimiento del destino le permite aprovechar, casi como al residente, las oportunidades de mercado en el destino, realizando sus compras en lugares no turísticos (como los supermercados) y la mayor parte de las comidas en la vivienda (Torres, 2003; Exceltur, 2005). Por otro lado, la diferencia de gasto entre ambos tipos de turistas se observa en la partida destinada a alojamiento. Los turistas residenciales gastan en cada visita mucho menos debido a que la vivienda utilizada suele ser de su propiedad o estar cedida por familiares y amigos, en cuyo caso el pago está implícito en la inversión en el momento de la compra. Sin embargo, señala el informe, la incidencia de esta importante inversión en las actividades turísticas es indirecta ya que afecta principalmente a los sectores financiero e inmobiliario. En principio cabría pensar que los datos anteriores podrían compensarse con la mayor duración media de la estancia por parte del turista residencial (16 noches) frente al turista hotelero (7 noches) (EGATUR, 2006). No obstante, la naturaleza individual de la propiedad del alojamiento no reglado dificulta la inclusión (a diferencia del alojamiento reglado) de gran parte de ese parque de viviendas en los circuitos de comercialización limitando el número de turistas que utilizan el alojamiento, lo que reduce significativamente su ciclo económico tal y como desarrollamos en el punto de la estacionalidad.

Lo señalado anteriormente destaca la estrecha relación existente entre el tipo de alojamiento y el desarrollo de una estructura comercial y de servicios estable y amplia que contribuya a diversificar el tejido económico local.

En lo que respecta al segundo de los segmentos de la demanda, el jubilado europeo, los datos con los que contamos provienen de investigaciones *ad hoc* enmarcadas en lo que se conoce más ampliamente como *Migraciones Internacionales de Retirados*.

Lo primero que hay que tener en cuenta para el conjunto de los individuos incluidos en este grupo es que llegada una avanzada edad se realiza una valoración del ocio de una forma más relajada (Cuba y Longino, 1991) que incidirá en la práctica de actividades denominadas como turísticas. Si embargo, existen diferencias a este respecto en función de la duración de la estancia. En este sentido, Rodríguez (1999) han señalado que existe una relación indirectamente proporcional entre la existencia de prácticas turísticas y la duración de la estancia, notándose un cambio significativo a partir de los seis meses. Conforme aumenta la duración de la estancia las prácticas se van acercando a las del residente local, volviéndose ordinarias y cotidianas. Además, al igual que lo señalado para los turistas residenciales vacacionales, el alojamiento en una vivienda y el conocimiento del lugar por la reincidencia anual, disminuye el interés en la compra de recuerdos y la realización de excursiones para conocer el destino, al mismo tiempo que les permite llevar a cabo la mayor parte de las comidas en la vivienda. Un reflejo de la menor demanda de este tipo de actividades más turísticas por parte del colectivo de jubilados aparece en el artículo publicado por Rodríguez et al. (1998), en donde destacan que las empresas orientadas al mercado inmobiliario son las que ocupan el primer puesto en importancia, seguidas de las de atención sanitaria, quedando en tercer lugar las empresas que facilitan el consumo del tiempo libre (agencias de alquiler de coches, de viajes, actividades deportivas, restaurantes y bares).

En esta misma línea se encuentra el estudio realizado por Deloitte-Exceltur (2005). En este estudio la repercusión media en la economía regional, medida en Valor Añadido Bruto (VAB), de cada plaza de alojamiento reglada (hoteles, apartamentos turísticos legales, campings, etc.) es de 13.634€, frente a los 1.287€ de cada plaza residencial¹⁷. Sin embargo, continua el informe, en la Comunidad Valenciana “el VAB logrado por el alojamiento residencial es superior al del reglado, fundamentalmente porque la relación entre plazas residenciales y regladas en esa comunidad es de 8 a 1, lo cual en ningún caso explicaría que el alojamiento residencial sólo obtenga el 6% más

de VAB que el reglado” (2005: 41). Es decir, que a pesar de haber ocho veces más volumen de alojamiento residencial que reglado (con el consumo de recursos que supone) éste sólo genera un 6% más de beneficios a las áreas de acogida. Por lo tanto, desde una perspectiva económica, el informe de Deloitte-Exceltur coincide con buena parte de la Academia (Gaviria, 1976; Jurdao, 1979; Jurdao y Sánchez, 1990; Torres, 2003) al destacar que el punto fuerte del submodelo turístico presente en la mayor parte de esta región (turismo residencial) se encuentra en el proceso de construcción de las viviendas (alojamientos) ya que después la rentabilidad del turismo residencial decae debido a la escasa oferta complementaria y a que el perfil de consumo del turista es cercano al cotidiano (Deloitte-Exceltur, 2005).

En definitiva, la menor participación de las actividades económicas directamente vinculadas al turismo junto con la descapitalización de otras actividades económicas contribuyen a ensalzar a nivel local y regional la importancia económica y social de la actividad de la promoción y construcción de viviendas. Este contexto condiciona las subsiguientes decisiones hacia la continuidad del modelo a menos que se produzca un descenso radical de la demanda que permita la reflexión y la reorientación.

Conclusiones

A tenor de lo expuesto parece razonable considerar la influencia de las dinámicas locales en el ciclo de hiperproducción inmobiliaria acaecido en los destinos turístico-residenciales consolidados. La evolución acumulativa de los factores desarrollados ha generado un círculo vicioso cada vez más intenso que solo se ha detenido con la irrupción en escena de la crisis internacional. Dada la complejidad del subsistema turístico, y del sistema social en el que se inserta, más que hablar de un plan perfectamente controlado resulta más acertado hablar de un contexto (o círculo vicioso) emergente: cada decisión contribuye a establecer el contexto en el que se toman las decisiones ulteriores. En otras palabras, lo que pase mañana dependerá de lo que ocurra hoy. No obstante la contingencia y el carácter emergente del sistema, todo apunta a que ha habido actores con mayor capacidad estructural de acción (y con mayor responsabilidad) que se han beneficiado en mayor medida del boom inmobiliario. En la actualidad parece evidente que los perjuicios derivados de la centralidad económica y social que ha alcanzado el sector inmobiliario superan con creces los supuestos beneficios económicos y sociales (de

ahí que se hable de círculo vicioso y no virtuoso). El tirón económico del sector turístico-inmobiliario jugó un papel fundamental en un determinado momento histórico. En los años 60, la actividad de la construcción en el litoral ayudó a absorber los trabajadores expulsados de un campo que empezaba a mecanizarse proporcionando una alternativa a la emigración al extranjero, contribuyó al desarrollo económico de muchos municipios de litoral, además de ampliar las opciones laborales y vitales de muchos jóvenes. Con el paso del tiempo y la evolución acumulativa por retroalimentación de los factores desarrollados en el artículo, la dinámica positiva (o círculo virtuoso) iniciada en los años 60 se ha convertido más bien en una dinámica perversa que ha aumentado la vulnerabilidad de estos municipios. Visto con perspectiva, el último boom inmobiliario era un resultado muy probable atendiendo a lo sucedido en las décadas anteriores e interpretado todo ello bajo el marco conceptual del círculo vicioso. El paulatino pero constante incremento de la importancia económica de la función residencial desde los inicios del turismo y la pérdida de peso económico del resto de actividades económicas, estaban sentando poco a poco las bases de su posterior hegemonía. Cada vez resultaba más claro, y por ello contaban con más adeptos cuya adhesión contribuía a alimentar el proceso, el hecho de que el sector inmobiliario era el motor económico de la región. La crisis económica actual, al reducir drásticamente la financiación de la demanda y de la promoción, ha venido a romper el círculo vicioso de producción inmobiliaria sustituyéndolo por un periodo de incertidumbre. Sin embargo, un periodo de incertidumbre es también un periodo de elección. En este sentido, la crisis actual proporciona una oportunidad temporal para reflexionar sobre lo ocurrido y establecer nuevas bases estructurales sobre las que sostener un desarrollo socioeconómico que genere menor vulnerabilidad local. Estas transformaciones no solo deben afectar a la política turística sino que deben alcanzar cuestiones de mayor centralidad como la gobernanza local. No obstante, de no tomar medidas reorientadoras existen posibilidades reales de que, una vez vuelva a fluir el crédito (tanto para la demanda nacional pero sobre todo para la internacional), el círculo vicioso se active de nuevo estimulado por la combinación del interés de determinados actores por recuperar las inversiones en suelo realizadas antes de la crisis, por la escasa transparencia en la gestión urbanística local, por la difícil situación financiera por la que pasan los ayuntamientos, por los elevados niveles de desempleo (con especial incidencia en la población joven y no cualificada) y por la convicción social (debido a la falta de alternativas) de la inevitabilidad del desarrollo

turístico-residencial en estas localidades. En ese caso, sería una huída hacia adelante que agravaría más si cabe la vulnerabilidad local.

Bibliografía

- AFI, Analistas Financieros Internacionales
 2004 *El mercado inmobiliario español*. Asprima-
 -Estudio Planner, Madrid.
- Alcaraz, M.
2009 De l'èxit a la crisi. Pamflet sobre política valenciana. Publicacions de la Universitat de València.
- Aledo, A.
 2008 "De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial". *Arbor*, 18(729): 99-113.
- Aledo, A. y Mazón, T. (dir.)
 2004 *Impact of residential tourism and the destination life cycle theory*. En Pineda F.D., y Brebbia, C.A., *Sustainable Tourism*. Witpress. Southampton-Boston.
- Arrocha, A.
 2005 La hacienda local en los destinos turísticos: el caso de Torrevieja. En Mazón, T. y Aledo, A. (Editores) *Turismo residencial y Cambio Social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Aguacalera. Alicante.
- AVE, Asociación Valenciana de Empresarios
 2009 Los pilares del nuevo modelo de desarrollo económico valenciano. [En línea] <<http://www.ave.org.es/2009/12/los-pilares-del-nuevo-modelo-de-desarrollo-economico-valenciano/>> [23 de noviembre de 2012]
- Aznar Sánchez, J.A.
 2003 "Análisis estructural del sector turístico en Almería". *Cuadernos de Turismo*, 11: 21-39.
- Baños Castiñeira, C.
 1999 "Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca". *Revista de Investigaciones Geográficas*, 21: 35-58.
- Boira, J.V.
 2012 *Valencia, la tormenta perfecta*. RBA. Barcelona.
- Burriel de Orueta, E.L.
 2008 "La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006). *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/383.htm>>.
- Bustamante Moreno, J.
 2004 *Competitividad y financiación de los municipios turísticos: el apalancamiento fiscal*. XIII Simposio Internacional de Turismo y Ocio. ESADE – Fiar de Barcelona.

- Butler, R. W.
 1994 *Seasonality in Tourism: Issues and Problems*. En A.V. Seaton (ed) *Tourism: State of the Art*. Chichester; Wiley, 332-339.
- Cuba, L.J. y Longino, C.F. Jr.
 1991 "Regional retirement migration: The case of Cape Cod". *Journal of Gerontology: Social Science*, 46: 33-42.
- Diez Ripollés, J.L., Gómez-Céspedes, A., Prieto del Pino, A. M., Stangeland, P., y Vera Jurado, D.
 2003 "Urbanismo, corrupción y delincuencia organizada: conclusiones y recomendaciones". *Boletín Criminológico*, 66.
- Deloitte-Exceltur
 2005 *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*, Resumen ejecutivo. Madrid. [En linea]. <http://www.exceltur.org/excel01/contenido/portal/encuentro/Sumario_residencial_completo.pdf>. [12 de julio de 2012].
- Fernández, G. R.
 2005 "El agente urbanizador. Mitos y realidades." *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XXXVII, nº 143, p. 125-144.
- Fernández Cordón, J. A.
 1993 *Movilidad de la población en Andalucía 1891-1990. Migración internacional y corriente migratoria de retorno*. Junta de Andalucía, Consejería de Asuntos Sociales.
- Fernández Durán, R.
 2006 *El tsunami urbanizador español y mundial: sobre sus causas y repercusiones devastadoras, y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*. Virus. Barcelona.
- Fourtou, J.
 2005 *Informe sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y sus repercusiones para los ciudadanos europeos*. Parlamento Europeo. Documento de sesión 5-12-2005: 13.
- Gaja i Díaz, F.
 2008 "El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (66). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>>.
- Gaviria, M. (dir.)
 1974 *España a Go-Go: turismo charter y neocolonialismo del espacio*. Turner. Madrid.
- 1976 *El turismo de invierno y el asentamiento de extranjeros en la provincia de Alicante*. Instituto de Estudios Alicantinos, Diputación Provincial de Alicante. Alicante.
- Greenpeace
 Destrucción a toda costa: informe sobre la situación del litoral español. julio 2006. [En linea]. <<http://www.greenpeace.org/espana/es/reports/destrucci-n-a-toda-costa-2006/>>. [5 de septiembre de 2006].
- Herce, J.A., López García, M. A., Rodríguez López, J. y Taltavull, P.
 2005 "El papel del suelo en el mercado de viviendas". *Economistas*, 103: 29-36. Madrid. Colegio de Economistas.
- IET. Instituto de Estudios Turísticos. Encuesta de Gasto Turístico (EGATUR) 2006. [En linea]. <[http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/egatur/Anuales/Encuesta%20de%20Gasto%20Tur%C3%ADstico%20\(Egatur\)%202006.pdf](http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/egatur/Anuales/Encuesta%20de%20Gasto%20Tur%C3%ADstico%20(Egatur)%202006.pdf)> [20 de junio de 2012]
- Ivars, J.A. y Juan, F.
 (1998) "La desestacionalización de la actividad turística en Benidorm". *Revista Valenciana de Estudios Autonómicos*, 25: 245-260.
- Juan, F., Jesús, A. y Solsona, J.
 (2003) "Las viviendas familiares y su uso turístico en la Comunidad Valenciana". *Estudios Turísticos*, 155- 156: 159-177.
- Jurdao Arrones, F.
 (1979) *España en venta*. Ayuso. Madrid.
- Jurdao Arrones, F. y Sánchez Elena, M.
 1990 *España, Asilo de Europa*. Planeta. Barcelona.
- King, R., Warnes, A. y Williams, A.
 2000 *Sunset Lives: British Retirement Migration to the Mediterranean*. Berg. Londres.
- Mantecón, A.
 2011a: "La legitimación social como clave explicativa del proceso turístico-residencial". *Revista Española de Sociología*, 16: 73-90.
- 2011b: "El proceso del turismo residencial. Análisis sociopolítico de los discursos públicos desde una perspectiva cualitativa". *Empiria. Revista de Metodología de Ciencias Sociales*, 21: 17-38.
- Mazón, T. y Aledo, A.
 2005 "Los límites del turismo residencial: el caso de Torrevieja". *Estudios Turísticos*, 165: 77-95.
- Monreal, J. (dir.)
 2001 *Un nuevo mercado turístico: jubilados europeos en la Región de Murcia*. Universidad de Murcia. Murcia.
- Munres.
 1996 *Programa de Revitalización de Municipios con Turismo Residencial. Investigaciones básicas*. Instituto Universitario de Geografía y Diputación de Alicante. Alicante.

- Muñoz, J.
- 2011 "Com hem arribat fins aquí. Les bases electorals de l'hegemonia electoral de la dreta valenciana". *L'Espill*, 39: 37-49.
- Naredo, J.M., y Montiel, A.
2011. *El modelo inmobiliario español*. Icaria: Madrid.
- Navalón García, R.
- 1995 *El planeamiento urbano y el turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Instituto de Cultura Juan Gil-Albert. Alicante.
- OSE (Observatorio de la Sostenibilidad en España) 2006 *Cambio de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad. Principales resultados a nivel nacional y por Comunidades Autónomas. Estudio realizado a partir del proyecto corine land cover*. Mundiprensa. Madrid.
- Paniagua Mazorra, A.
- 1991 "Migración de noreuropeos retirados a España: el caso británico". *Revista Española de Geriatría y Gerontología*, 26(4): 255-266.
- Raya Amellado, P.
- 2003 "El turismo residencial en el litoral andaluz". *Estudios Turísticos*, 155-156: 179-196.
- Riera, A. y Mateu, J.
- 2007 "Aproximación al volumen de turismo residencial en la comunidad autónoma de las Illes Balears a partir del cómputo de la carga demográfica real". *Estudios Turísticos*, 174: 59-71.
- Rodríguez, V. (Dir.)
- 1999 "Los inmigrantes europeos jubilados en Andalucía. Rasgos sociodemográficos, motivaciones para migrar y modo de vida". *Estudios y Análisis. Trabajos de Investigación*. Instituto de Estadística de Andalucía. Sevilla.
- Rodríguez, V; Fernández-Mayoralas, G; y Rojo, F. (1998) "European retired in the Costa del Sol: A cross-National Comparison". *Internacional Journal of Population Geography*, 4 (2): 183-200.
- Rodríguez, V. y Warnes, T.
- 2002 "Los residentes europeos mayores en España: repercusiones socioeconómicas y territoriales". *El Campo de las Ciencias y las Artes. El nuevo orden demográfico*, 139: 123-148.
- Ros Tonda, J.
- 2003 "Aproximación al turismo residencial español". *Estudios Turísticos*, 155-156: 71-85.
- Salvà Tomàs, P.
- 2003 La inmigración en Baleares: de un fenómeno tipo 'Nueva Florida' a un modelo migratorio de 'Nueva California'. En *Perspectivas de la inmigración en España. Una aproximación desde el territorio*. Icaria. Barcelona.
- Santana Talavera, A.
- 2006 (1997) *Antropología y turismo: ¿nuevas hordas, viejas culturas?*. Ariel Antropología. Barcelona.
- Taltavull, P.
- 2003 La política de vivienda. En Salinas, J. y Álvarez, S. (coord), *El gasto público en la democracia, Instituto de Estudios Fiscales*, p 331-378.
- Tomás Carpi, J.A.
- 2010 La base exportadora agrícola y el desarrollo de la economía valenciana. En Bono, E., *Naranja y desarrollo. La base agrícola exportadora de la economía del País Valenciano y el modelo de crecimiento hacia afuera*. Publicacions de la Universitat de València. Valencia.
- Torres Bernier, E.
- 2003 "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos". *Estudios Turísticos*, 155-156: 45-70.
- Transparencia Internacional
- Informe Global de la corrupción 2006. [En linea]. <<http://www.transparencia.org.es/informes%20específico%20sobre%20españa%202006-2007/informe%20ti-España%202006.pdf>> [4 de junio de 2008].
- Vera Rebollo, F.
- 1992 "Turismo y crisis agraria en el litoral alicantino". En *Los mitos del turismo*. Jurdao Arrones, F. (ed.). Endymion, Col. Turismo y Sociedad. Madrid.
- Vera Rebollo, F. (coord.), López Palomeque, F., Marchena, M.J. y Antón, S.
- 1997 *Ánalisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo*. Ariel. Barcelona.
- Vera Rebollo, F. y Monforte, V.
- 1994 "Agotamiento de modelos turísticos clásicos. Una estrategia territorial para la cualificación: la experiencia de la Comunidad Valenciana". *Estudios Turísticos*, 123: 17-45.

Notes

- 1 *El País*, 30 de enero de 2010: "La costa mediterránea sufre su año negro laboral por la construcción".
- 2 El artículo aborda fundamentalmente los factores que participan del contexto material local y regional (estructura). No aborda los factores que tienen que ver con la cultural inmaterial que participan de la legitimación social y política del modelo de desarrollo turístico-residencial. En esta línea, para un análisis de los discursos políticos locales véanse los trabajos de Mantecón (2011a y 2011b). Para un análisis del apoyo social y electoral véanse los trabajo de Alcaraz (2009) y de Muñoz (2011).
- 3 *El País*, 26 de junio de 2007: "La ONU pide al Gobierno español que informe de la "grave crisis" inmobiliaria que se avecina".
- 4 Durante el almuerzo posterior a una visita guiada a las promociones urbanísticas de Polaris

- World en Murcia (julio de 2007) uno de sus agentes de ventas comentó ya de forma más distendida que el beneficio que se obtiene de cada vivienda rondaba aproximadamente el 200%.
- ⁵ Diario *ABC*, 26 de diciembre de 2006: "Amancio Ortega compra el 5,01% del capital de la inmobiliaria Astroc".
- ⁶ Diario *El País*, 20 de octubre de 2005: "Algunos empresarios han apostado por la construcción antes que por sus empresas".
- ⁷ En esta región algunos cálculos (Greenpeace, 2006) sitúan el aporte de la actividad de la construcción a la economía (PIB) en un 26%, diez puntos por encima de la media nacional. Para la Asociación Valenciana de Empresarios (AVE) en esta región existía una excesiva dependencia de la economía con respecto a la construcción. Diario *El País*, 23 de junio 2006.
- ⁸ Sirva como ejemplo las declaraciones realizadas por el ex conseller de Territorio y Vivienda del gobierno valenciano, Esteban González Pons, quien "recordó que el Consell ayudó a Llanera, poco antes de las elecciones, aprobando el PAI de Catarroja con el que la empresa de Fernando Gallego iba a construir 12.000 viviendas. Afirmó también que no paralizó ningún proyecto de la constructora". (Diario *Las Provincias*, 3 de octubre de 2007)
- ⁹ Véase por ejemplo el resumen que incluye Greenpeace en su informe *Destrucción a toda costa* del 2006.
- ¹⁰ Diario *Información*, 29 de septiembre de 2005: "Los notarios dicen que la corrupción es el gran problema del sector de la vivienda".
- ¹¹ En algunos regiones, como el caso de la provincia de Almería, el carácter temporal del empleo vinculado al turismo resulta positivo al complementarse con los períodos de actividad agrícola de zonas cercanas (Aznar, 2003).
- ¹² Además existen diferencias a este respecto en función de la tipología urbanística, siendo más costoso el mantenimiento de municipios de crecimiento urbanístico horizontal de baja densidad (Vera et al., 1990; Baños, 1999).
- ¹³ Ingresos en concepto del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). No obstante, en casos como el de Torrevieja, tal y como hemos visto con anterioridad, el elevado número de viviendas y el fomento de la construcción no es suficiente para paliar el déficit presupuestario (Arrocha, 2005).
- ¹⁴ Según datos de SUMA, el organismo de gestión tributaria de la mayoría de poblaciones de la provincia de Alicante, en el año 2004 en esta provincia los ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles se habían incrementado en un 44% con respecto al año 1997.
- ¹⁵ Recursos ambientales; el patrimonio histórico-artístico y etnológico, que incluye la gastronomía y la artesanía vernácula; las instalaciones y actividades culturales (museos y festivales); las instalaciones y actividades deportivas (con especial atención a los deportes náuticos y al golf); a los sectores comerciales y de restauración.
- ¹⁶ Este mismo dato no es producido para los turistas residentes en España.
- ¹⁷ Este dato es el resultado de la media aritmética de los valores de las seis Comunidades Autónomas objeto de análisis. En el cálculo no se tiene en cuenta la repercusión de la actividad de la construcción de viviendas, ya que queda reflejada como un *input* indirecto en las cuentas de turismo (IMPACTUR).

Recibido: 14/06/2013
Reenviado: 12/11/2013
Aceptado: 20/01/2014
Sometido a evaluación por pares anónimos