

UNIVERSIDAD POLITECNICA DE VALENCIA

ESCUELA POLITECNICA SUPERIOR DE GANDIA

Diplomatura en Turismo



UNIVERSIDAD
POLITECNICA
DE VALENCIA



ESCUELA POLITECNICA
SUPERIOR DE GANDIA

“Análisis del turismo residencial en Denia”

TRABAJO FINAL DE CARRERA

Autor/es:

**Moira Cristina Jueguen Graucob
Gerardo Rodríguez Sanabra**

Director/es:

D. Bernat Roig Merino

GANDIA, 2011

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| 1.- INTRODUCCIÓN..... | 3 |
| 1.1 OBJETIVOS Y METODOLOGIA | 5 |
| 2.- DEFINICIÓN DE TURISMO RESIDENCIAL..... | 7 |
| 3.- PERFIL DEL TURISTA RESIDENCIAL EN ESPAÑA..... | 14 |
| 4.- EVOLUCIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL EN DENIA | 14 |
| 5.- IMPACTO DEL TURISMO RESIDENCIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE DENIA | 29 |
| 6.- DEMANDA DE TURISMO RESIDENCIAL EN DENIA..... | 33 |
| 7.- CONCLUSIONES..... | 40 |
| 8.- BIBLIOGRAFÍA..... | 42 |

1.-INTRODUCCIÓN

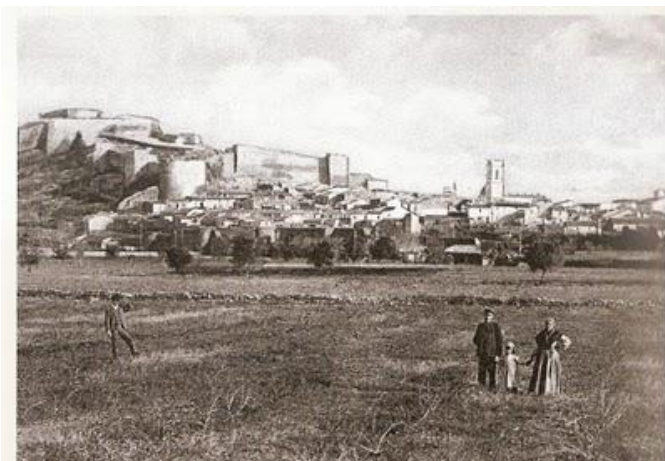
El presente proyecto se centra en la evolución del turismo residencial en la localidad alicantina de Denia durante los últimos 20 años y el comportamiento de los extranjeros usuarios del mismo. Además de ello también se estudiará el impacto de este tipo de turismo en el sector inmobiliario y la economía local, y el perfil de turista que es atraído por este fenómeno.

Vivimos en una sociedad en donde el envejecimiento de la población ligado a un aumento de la esperanza de vida, la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, las nuevas estructuras familiares, los intensos procesos de urbanización, el acortamiento de la vida laboral, los continuos avances tecnológicos, la globalización de la economía y la sociedad de la información, el abaratamiento de los medios de transporte... ha hecho que las vidas cotidianas de las personas se estén transformando y adquiriendo otras costumbres. El resultado es el aumento del tiempo libre y de ocio y la búsqueda de entornos de mejor calidad. En estas sociedades cientos de miles de europeos han escogido las localidades costeras españolas como zonas preferidas para la adquisición de segundas viviendas con fines turísticos, de ocio o bien para establecerse de forma permanente o semipermanente y pasar los años de su jubilación disfrutando de una mejor calidad de vida.

Que en el negocio turístico inmobiliario se crucen los dos subsectores principales de la economía española: el turismo que contribuye, en términos reales, en un 12% al PIB y la construcción que lo hace en un 8%, evidencia para Taltavull y Ramón (2005) una gran necesidad de conocer a fondo esta tipología de turismo, en qué términos debe ser analizadas dichas viviendas como actividades turísticas debido, en gran parte, a que muchas de ellas están más cerca de la inmigración, que de una actividad turística en sí misma (provocando discrepancias y confusión a la hora de analizar dicho concepto) y los efectos sobre el destino. Por otra parte, diversos estudios señalan que España es el segundo foco mundial de turismo residencial detrás de EE.UU. y por delante de Francia, Italia o Grecia, lo que ha dado lugar a que la costa española sea considerada la Florida Europea. Debido a este aumento porcentual en los últimos años de dicho turismo en las costas levantinas, y más concretamente a la zona del motivo del estudio, Denia en la Costa Blanca, se intentará definir dentro de

unos parámetros establecidos por Turismo (OMT), cómo ha de considerarse y qué debe considerarse como turismo residencial, para el posterior análisis del mismo.

Desde los inicios del turismo en masa en los años 50, Denia ha visto grandes cambios en su demografía, pasando de una población de 29.157 habitantes en 1991, a



un censo de 46.862 habitantes en 2011, llegando actualmente a aprox. 200.000 en época estival. Los paisajes que la rodean se han visto afectados por una construcción masiva de segundas residencias a lo largo de casi 20km de costa del municipio, y hacía el monte Montgó, y la economía local, que se basaba

mayoritariamente en la agricultura y la pesca, ha pasado a desarrollarse alrededor de la actividad inmobiliaria de segundas residencias y el comercio enfocado al turismo.

Se intentará definir el turismo residencial, y a los distintos perfiles de turistas que atrae este fenómeno. Se estudiará el comportamiento de cada uno de esos perfiles y se analizarán los factores que influyen en ellos, además de la oferta que buscan. Por último se examinará el impacto en el sector inmobiliario y la economía local, además de consultar a profesionales relacionados con esta actividad sobre sus previsiones para el futuro del turismo residencial.

La demanda de segundas residencias se ha visto encabezada por el mercado nacional procedente de urbes cercanas, como Valencia, y más alejadas, como Madrid, cuyos habitantes buscan durante sus vacaciones la tranquilidad de las pequeñas ciudades costeras, el buen clima, y sus playas. En segundo lugar se debe tener en cuenta la afluencia de ciudadanos de la Unión Europea (principalmente Alemania, Reino Unido, Francia y Holanda), mayoritariamente jubilados, que prolongan su estancia durante la época invernal, buscando el buen clima y nivel de vida de la costa

levantina. En este punto se debe analizar la delgada línea en la que el turismo residencial se convierte en migración, con el consiguiente impacto en los servicios municipales y sociales, y los costes que acarrearán los mismos.

El municipio de Denia, al que están vinculados los dos autores de este TFC, se ha visto claramente afectado por este desarrollo urbanístico ligado a las segundas residencias y al turismo.

1.1. OBJETIVOS Y METODOLOGIA

El objetivo principal del presente proyecto es el análisis de la evolución del turismo residencial en la localidad alicantina de Denia durante los últimos 20 años. Además, como objetivos secundarios, se pretende:

- Revisar el concepto de turismo residencial
- Analizar el impacto del turismo en el sector inmobiliario de Denia y su evolución reciente
- Analizar el comportamiento de los turistas en Denia: residenciales y no residenciales
 - Analizar el Perfil del turista residencial en Denia y su evolución reciente.

La metodología seguida para realizar el presente estudio ha sido la siguiente:

- Recopilación de información a través de páginas WEB
- Recopilación de información y datos a través de trabajos y proyectos final de carrera, realizados sobre este campo.
- Recopilación de información recogida en el archivo de Denia
- Sintetizar información obtenida a través de la experiencia laboral y observación de ambos autores del proyecto.
- Elaboración de informe

La estructura del trabajo es la siguiente:

- Introducción
- Objetivos y metodología
- Definición de Turismo Residencial
- Evolución del turismo residencial en Denia
- Impacto del turismo residencial en el sector inmobiliario de Denia
- Demanda del turismo residencial en Denia
- Perfil del turista
- Conclusiones



2.- DEFINICIÓN DE TURISMO RESIDENCIAL

Existen muchas y dispares realidades en el momento de definir el Turismo Residencial, pero fue Jurdao Arrones el primero en utilizarlo en su obra *España en venta (1979)*, denunciando la venta masiva de suelos a extranjeros para la posterior construcción de urbanizaciones y residencias particulares en el municipio de Mijas. Jurdao usó los términos siguientes a la hora de definir:

"la venta de fincas de los campesinos de Mijas a urbanizadores extranjeros para su posterior transformación en urbanizaciones particulares turísticas, donde se construirán chalés y bungalows, que posteriormente serían adquiridos por extranjeros, casi todos jubilados"

Jurdao definía Turismo Residencial, a una corriente que se había extendido en las zonas turísticas costeras de España, pero que no deja de ser una actividad de constructoras y promotoras inmobiliarias (cómo actualmente la especialización de las promotoras en la construcción de residencias para chinos debido al aumento de dicha población y de su poder adquisitivo). De dicha definición, es resaltable el término de *población extranjera*, puesto que eran los que iban a consumir dichos inmuebles.

Posteriormente, junto a la autora Elena Sánchez, en la obra *España, asilo de Europa (1990)*, el concepto adquiere más concreción para ambos autores, y definen el *Turismo Residencial* como la *"base en la compra de inmuebles para vivir en ocio en zonas de calidad climática"* (p. 31)

Añadiendo más adelante:

"alrededor de este otro turismo gira la denominada urbanización particular turística. El turismo residencial se caracteriza no porque el turista demande una cama en un hotel, sino porque compra una vivienda –chalet o bungalow- en una urbanización particular para vivir en ella parte del año. Las urbanizaciones particulares turísticas son una forma de nuevos núcleos urbanos que se constituyen alejados del núcleo tradicional: la ciudad. (...) los compradores, extranjeros en porcentaje elevado,

son con frecuencia jubilados que compran la vivienda para habitarla gran parte del año.” (pp. 31-2).

Como se puede observar, en los 11 años desde que viera la luz el concepto de Turismo Residencial por el autor, ha habido una evolución:

En *España en venta*, el autor se centraba únicamente en la compra-venta de inmuebles pero, 11 años después, en *España, asilo de Europa*, el término engloba otros conceptos, como la desvinculación de la segunda vivienda del núcleo (ciudad, pueblo...) habitual realizada por jubilados extranjeros como actividad turística, el clima, el ocio y la duración de la estancia (aunque no se especifica con exactitud). De hecho, muchos autores han encaminado sus análisis en esos mismos términos:

Juan Monreal (2001) sobre los jubilados europeos en la región de Murcia, en donde el *Turismo Residencial* es entendido como:

“las colonias residenciales, generalmente de ciudadanos de tercera edad (de origen internacional), que deciden pasar en estos lugares el resto de su vida, llegando en determinados casos y lugares al empadronamiento en los lugares de residencia” (48).

Vera Rebollo e Ivars Baidal (2002), para los que el *Turismo Residencial* es

“alojar de forma definitiva a ciudadanos de países de la UE” (154).

Los autores arriba señalados, toman como referencia la duración de la estancia y las personas que lo practican, los extranjeros. Pero dicho fenómeno parece estar más cercano a las migraciones (estacionales o permanentes) que al turismo en sí.

Debido a esto, muchos autores han tomado como criterio principal la localización geográfica como determinación del *Turismo Residencial*. Es el caso de Julio A. Del Pino, para el cual son un segmento de las segundas residencias, y por lo tanto utilizadas de manera ocasional, mientras que para los otros autores comentados es la residencia definitiva o por lo menos la vivienda principal de los jubilados extranjeros.

Otros autores han utilizado otros criterios de identificación-exclusión. Este es el caso de la definición planteada por Mazón y otros (1996). Para estos autores el *Turismo Residencial* es:

"la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas turísticas residenciales que conforman el sector extra-hotelerero, formado, a su vez, por el conjunto de viviendas, generalmente, de propiedad individual, que son ofrecidas al mercado turístico, casi siempre fuera de los canales oficiales, y que están situadas, en su gran mayoría, en la zona litoral" (Mazón y otros, 1996).

De dicha definición se pueden sacar dos conclusiones:

1ª.- La participación del sector de la construcción

2ª.- La definición del *Turismo Residencial* como oferta extrahotelera localizada en el litoral español. En ésta última conclusión, toma como referencia la zona geográfica y la separación de la residencia respecto a los hoteles (hasta el momento principal lugar de recogida de turistas en los distintos destinos turísticos de nuestro litoral).

Desde la experiencia mexicana, Daniel Hiernaux-Nicolás propone que

"el turismo de segundas residencias es aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento"

De nuevo se repiten unas pautas respecto a autores arriba mencionados, que es el proceso urbanizador de constructoras y promotoras, pero el autor añade la necesidad de que dichas segundas residencias no tengan un fin puramente turístico, sino que puede ser por razones de distinta índole, como ocio o esparcimiento. Dicha definición se acerca a la descrita por los promotores de viviendas de Alicante que, aun siendo más escueta, desde la voz de Jesualdo Ros, define *Turismo residencial* como

"La venta de una vivienda no principal a un español o extranjero para su uso turístico o vacacional por sí mismo o por terceros, así como la venta de una vivienda principal a un extranjero para su uso residencial por razones distintas a las laborales o profesionales". (Ros Tonda, 2003- 72)

De dicha definición, es recalable la declaración de negocio en la misma, pero no debe de ser obviada por la finalidad de ocio que sugiere, al igual que Hiernaux-Nicolás.

Como se puede observar, la ambigüedad del concepto de *Turismo Residencial* es notoria, y dependiendo desde los criterios en los que se quiera centrar cada autor, adquiere diferentes definiciones. Es necesario seguir profundizando en el tema, y plantearse nuevas preguntas:

A.- *¿Puede ser la vivienda considerada un producto turístico?*

Para dicha pregunta, ha de plantearse la pregunta en el caso de un hotel: ¿Es un hotel un alojamiento destinado exclusivamente a turistas? ¿existe turismo cuando el alojamiento es un hotel?. La respuesta es no, puesto que los hoteles, por poner un ejemplo, también acogen a personas de negocios u empresa, cuya finalidad es por motivos laborales, y el hotel no satisface dicha demanda turística, no existiendo en sí, aunque nadie pone en duda que el hotel no deje de ser un alojamiento turístico.

Luego la vivienda, al igual que otras infraestructuras, es susceptible de formar parte del núcleo que engloba el turismo. Así que, como conclusión a la pregunta, se debe pensar que la naturaleza de la infraestructura no es la que da significado turístico, sino la situación de la misma y la voluntad con la que va a ser utilizada por el huésped que se aloje en la misma.

B.- *¿Quiénes han de ser considerados turistas?*

Para ello se debe conocer la definición de turismo, definida por la OMT (Organización Mundial del Turismo) como

"el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio"

Por lo tanto, dichas personas serán consideradas "*turistas*", enlazándolo con el motivo de estudio, el *Turismo Residencial*, se plantean preguntas analizando la ambigüedad en la definición de turismo de la OMT arriba descrita: ¿Qué es el *entorno habitual* y cómo debe de ser aplicado a las segundas residencias?

C.- *Concepto de Entorno Habitual*

La OMT no concreta exactamente qué es el *entorno habitual*, pero si da unos criterios:

- ✓ *Una distancia mínima recorrida para considerar a una persona como visitante.*
- ✓ *Una duración mínima de ausencia del lugar de residencia habitual, y*
- ✓ *Un cambio de localidad o de unidad territorial administrativa mínima.*

Dichos criterios, pecan de escasos y estáticos, puesto que se tienen en cuenta los factores duración y municipalidad (que aunaría distancia y frecuencia), pero es necesario un tercer factor (o criterio) muy importante, que es la estacionalidad, tal y como lo señalan Bell y Ward (2000). Pero una vez concretados los 3 criterios, ¿qué duración, distancia y estacionalidad determinan si es o no un *entorno habitual*? Según un estudio en la Costa del Sol a jubilados por (Rodríguez, 1999: 9),

"los jubilados europeos que residen menos de 6 meses al año tienden sobre todo a realizar actividades "vacacionales": ir a bares o restaurantes, hacer reuniones, deporte, excursiones, o las reparaciones que se precisan en el hogar al ausentarse

cierto tiempo. Sin embargo, las actividades más relacionadas con la permanencia en y la pertenencia a un lugar, en todo lo que significa el asentamiento de un hábito (ir al club, leer, ver la televisión, hacer manualidades) están más extendidas entre quienes residen 6 ó más meses al año”.

Con éste extracto, las conclusiones a sacar son las siguientes:

- ✓ Las actividades realizadas por el turista cuentan, y para ser consideradas fuera del *entorno habitual*, deben de conllevar una actividad no cotidiana como los ejemplos descritos arriba. Por lo tanto el comportamiento de las personas es fundamental para el análisis del entorno habitual, el cual iría asociado a la duración de la estancia.
- ✓ En estancias superiores a 6 meses, se realizaban actividades cotidianas entre los jubilados, debido al sentimiento de pertenencia del lugar.
- ✓ En estancias inferiores a 6 meses, no existía esa cotidianidad y era frecuente la práctica de actividades vacacionales.

Aplicación del concepto de Entorno Habitual al uso de la segunda residencia

Recopilando conceptos anteriores, se concreta que el uso de la vivienda por el turista es base para el análisis del estudio, además de ser catalogada como segunda residencia por el propio turista, dando pie a la salida del *Entorno Habitual* del mismo.

El problema radicaba cuando en dichas segundas residencias no se practicaban actividades turísticas, puesto que ya no podían ser consideradas dentro del *Turismo Residencial*. Éste puede ser el caso de segundas residencias que no estén fuera del *Entorno Habitual* (es decir, misma municipalidad), lo que está afectando los asentamientos de residencia secundaria y provocando la transformación de las viviendas temporales ya edificadas en principales.

Se debe analizar en qué situaciones en las que se producen largas estancias en una segunda residencia, ésta puede considerarse como turística o no, y por lo tanto como *Turismo Residencial*:

Estancias que en la segunda residencia no superen de manera continuada los seis meses se considerarán como turística, sin importar la reincidencia anual.

- ✓ Estancia de la persona no supere el año pero ocupe la mayor parte de éste, será considerada, como turística según la definición de la OMT. Pero si esta situación se repite año tras año (estacionalidad), esto influirá en la definición de *Entorno Habitual* de largo plazo, que pasará a ser la residencia habitual. Es decir, si la estancia ocupa la mayor parte del año y el destino se repite, dicha experiencia dejará de ser turística bajo la definición de la OMT, ya que pasará a ser su *Entorno Habitual*.
- ✓ Si el destino es diferente cada año, la estancia será turística pues el *Entorno Habitual* seguirá siendo su lugar de origen, ya que es el denominador común del lugar de residencia de los últimos años.



3.- PERFIL DEL TURISTA RESIDENCIAL EN ESPAÑA

En los últimos años, el alto relieve potencial de España en el turismo residencial y de segunda residencia se ha debido al boom inmobiliario de principios del siglo XXI, antes de estallar la burbuja inmobiliaria debido, en gran parte, a la crisis económica que a día de hoy está presente en el mundo occidental. Las razones de éste relieve que ha incrementado la demanda fueron muchas, en las que se destacan

- ✓ Aumento de la renta de los españoles
- ✓ Altas tasas de inmigración en España
- ✓ Reducción de tipos de interés hipotecarios
- ✓ Ventajas fiscales a la hora de comprar una vivienda

A día de hoy, todas esas segundas residencias son usadas en su gran mayoría como motivo vacacional, ya sea de disfrute propio como segunda residencia, o alquilándola a terceros para beneficio económico. La demanda turística de los turistas que se alojan en vivienda vacacional tiene una contribución al PIB (Producto Interior Bruto) del 5,5%, siendo un 6,3% el correspondiente a la demanda procedente de alojamientos turísticos "oficiales" (hoteles, hostales, campings, etc). Como se observa, el impacto económico del turismo residencial en España es considerable pues en el conjunto de la actividad. La Comunidad Valenciana ocupa el segundo lugar en cuanto pernoctaciones en alojamientos no reglados, llegándose a considerar *primera potencia* ya que (según datos obtenidos por el Frontur), el porcentaje de turistas que se alojaron en segundas viviendas en propiedad supero el 22% en la CV, si se incorpora la vivienda alquilada ascendería dicho porcentaje al 54%. La mayoría de las segundas residencias están localizadas en franjas costeras, aunque la saturación del entorno están haciendo que se expanda el fenómeno a zonas próximas de interior, consideradas como *segundo cinturón*.

Perfil del Turista Residencial en España

Fuentes: Instituto de Estudios Turísticos (<http://www.iet.tourspain.es>), TFC de Lucia Sparano- "Denia como destino vacacional: análisis de su planificación turística y gestión pública y política" y Observatorio Valenciano de la Vivienda de la GVA (INFORME de la SEGUNDA RESIDENCIA y TURISMO, 2008)

Para analizar qué tipo de turistas visitan España, se analizará mediante las variables que normalmente usa el IET (Instituto de Estudios Turísticos) a la hora de elaborar estadísticas y se intentará centrar el estudio en cuál es principalmente el perfil del turista que se aloja en segundas residencias, ya sean apartamentos o bungalows, diferenciando entre el turista nacional e internacional.

1.- Gasto turístico

Esta cuantía del gasto es la que efectúan los turistas que vacacionan en Denia durante todo el año. Se distinguen dos grupos de turistas:

- ✓ Turistas en alojamientos hosteleros: durante el año 2007 se ha calculado que se realizaron 782.000 pernoctaciones en alojamientos hosteleros de Denia.
- ✓ Turistas en segunda residencia: se estima que se han producido más de 5,5 millones de pernoctaciones partiendo de los datos de viviendas clasificadas como secundarias por el INE y del uso turístico al que éstas se destinan en municipios de litoral de la Comunidad Valenciana.

Teniendo en cuenta que cada grupo de turistas realiza una cuantía diferente de gasto en la adquisición de bienes de comercio y que el gasto lo distribuye de forma diferente entre las distintas tipologías de productos, se ha calculado un gasto comercial de los turistas que pernoctan en establecimientos hoteleros de 6,02 millones de euros y uno de 67,96 millones de euros por parte de los turistas de segunda residencia. Según el gasto medio diario por turista vinculado a los viajes de los residentes que se dirigen a vivienda propia, alcanzó 21 euros frente a los 85 euros que se gastaron los alojados en hoteles, según datos del 2009.

Desde la perspectiva del gasto turístico se podría decir que la perdida de turistas en alojamiento privado para redirigirlos al alojamiento hotelero sería ventajosa. No obstante supondría una posible desinversión para el mercado inmobiliario.

Como se puede observar, el gasto de los segundos es resaltable, ya que suponen el 45% de los residentes anuales en Denia.

2.- Estacionalidad

Uno de los rasgos diferenciadores del turismo en España es su marcada estacionalidad, con la mayor concentración de los flujos turísticos en el periodo estival, los meses de julio a septiembre. Este fenómeno se da de manera más acentuada en el turismo receptor, aunque también tiene lugar en el turismo interno. El porcentaje de turistas recibidos en la temporada de verano ascendió al 40% de las llegadas internacionales, y al 36,1% de los viajes de los residentes.

3.- Alojamiento

Por lo que respecta al alojamiento, los turistas internacionales optaron en mayor medida por los hoteles y similares, mientras en el caso de los residentes, el tipo de alojamiento más frecuentado fue el no hotelero, con el 82,3% de los viajes, especialmente la vivienda de familiares o amigos y la vivienda propia o de alquiler. Estas diferencias tienen su origen en los distintos tipos de viajes realizados, por sus diferencias en cuanto a distancia desde el lugar de procedencia y la estancia media. En los viajes de los residentes se registran descensos en ambas modalidades de alojamiento, si bien, la correspondiente al alojamiento no hotelero es más intensa que la del alojamiento hotelero.

El gasto total realizado por los turistas que se alojaron en hoteles creció un 3,6%, prácticamente en la misma medida que el número de llegadas. Sin embargo, el gasto asociado a los turistas que recurrieron al alojamiento no hotelero mantuvo prácticamente los mismos niveles del año anterior, lo que unido al mayor descenso registrado por esta modalidad de alojamiento en términos de turistas, trajo consigo un crecimiento en el gasto medio por persona del 2,9%.

A.- Mercado internacional

Si se toma como referencia el tipo de alojamiento, como se ha dicho antes, los países de procedencia que más visitan España son Reino Unido, Alemania y Francia, diferenciándose entre sí refiriéndonos a tipo de alojamiento elegido para pernoctar durante su estancia en España:

- ✓ Reino Unido: eligen el hotel ***** como principal medio de alojamiento y por vía aérea. Aún así, es el turista británico el que mayor proporción presenta a la hora de poseer una vivienda propia en Denia, aunque el descenso ha disminuido notablemente presentando tasas de variación interanuales negativas muy pronunciadas (-17%) en comparación a las tasas de variación interanuales de los que se dirigieron a hoteles (-0,6%) en el ejercicio del 2010.
- ✓ Alemania: al igual que los británicos, eligen emplazamientos hoteleros como principal medio de alojamiento y generalmente por vía aérea. Aún así, y como
- ✓ los británicos, los alemanes son el segundo grupo de turistas internacionales más numeroso en posesión de vivienda propia en el municipio dianense, y en su caso también presentan descensos de un -11% en vivienda propia frente a un -0,8% en alojamientos hoteleros.
- ✓ Francia: se diferencia de los otros, puesto que acuden fundamentalmente por carretera, a viviendas de familiares o amigos, o en su defecto buscan apartamentos o bungalows de alquiler.

Es decir, la gran mayoría de turistas internacionales que se hospedan en España en el motivo del estudio, el turismo residencial, dependiendo de tener vivienda propia o de alquiler, son británicos y alemanes en el primer caso y franceses en el segundo, además siendo éste último un turista que ya ha visitado anteriormente la zona, y habiendo tenido un crecimiento interanual del 2,3%, aunque si se analiza concretamente las provincias costeras más turísticas de España, como es el caso de Alicante, dicho crecimiento ha sido mucho más notorio, pasando del 2,7% al 13,9% del año 1996 al año 2006, y en Denia del 10,1% al 26,4%, por lo que parece afianzarse el concepto de turismo residencial en nuestro país de origen extranjero.

B.- Mercado nacional

Es el más importante en el turismo residencial, ya sea en forma de segunda residencia o de alquiler. La gran mayoría de los desplazamientos se realizan por motivos de ocio, con varios desplazamientos durante el curso del año, siendo la curva de estacionalidad no tan crítica como en el mercado internacional, ya que un 42,3% de los turistas proceden de la Comunidad Valenciana, aprovechando fines de semana y festivos para descansar en segundas residencias. Aún siendo considerable, hay que destacar que han tenido una caída espectacular como consecuencia del delicado contexto económico: los viajes de los residentes en España que se han dirigido a vivienda propia han presentado una disminución interanual respecto a 2009 de un -10% frente al descenso más amortiguado de los que se dirigieron a hoteles, un -3%, siendo el turista de la misma CCAA el más pernoctador, le sigue a nivel nacional el turista madrileño y el turista proveniente de Castilla La Mancha.

4.- Edad

Atendiendo la variable demográfica de la edad, y centrando el estudio en turistas en posesión de segunda residencia, el grupo más numeroso estaría entre los 35-44 años y los mayores de 65 años.(Boletín AGE 2007-Usuarios de residencias secundarias).

El grupo comprendido entre los 35 y 44 años, es principalmente un turismo familiar, comprendido por mujer, hombre y niño. La pernoctación media de dicho colectivo es entre 7 y 14 noches.

Por otro lado, el segundo grupo, de mayores de 65 años, dicese de jubilados que alternan su residencia principal con su segunda residencia, durante estancias (en cuanto a pernoctaciones) más largas que las del primer grupo, pudiendo ser de hasta 6 meses.

4.-EVOLUCIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL EN DENIA

Denia está situada en la costa norte de la provincia de Alicante, siendo nombrada "capital de la Marina Alta". Su costa combina las zonas bajas de playas con zonas acantiladas de gran belleza paisajística. Su economía tradicional se basaba en un importante sector agrícola dedicado a la exportación de cítricos y uva, la pasa y el transporte marítimo (principalmente a las Islas Baleares). En su término municipal se encuentra el Parque Natural del Montgó con un número alto de especies endógenas protegidas. La población de Denia ascendía en el año 2003 a un total de 39.228 habitantes de derecho, aunque en verano, ésta cantidad se multiplica.

A lo largo de la primera mitad del siglo XX, la evolución demográfica de esta ciudad ha sido negativa (en el año 1950 eran 11.859 habitantes y en 1990 eran 12.431). Es a partir de finales de la década de 1960 cuando la demografía de esta



localidad presenta avances cuantitativos, hasta el punto de crecer en 40 años 27.043 habitantes, un incremento del 221,9%. Este desarrollo demográfico tiene su principal causa en los cambios sociales y económicos que se produjeron en

Denia a partir del desarrollo del turismo. En Denia dicho desarrollo turístico se ha diferenciado a lo largo de los años en 3 segmentos:

- ✓ *Turismo sol y playa residencial*: turista extranjero o nacional con segunda residencia en Denia (el turismo en el que se incidirá más por motivos de estudio)
- ✓ *Turismo sol y playa*: turista que a diferencia del segmento anterior pernocta en establecimientos hoteleros, campings, hostales, etc.
- ✓ *Turismo deportivo*: se trata del turista que demanda Denia como destino para realizar actividades deportivas como son el senderismo, deportes náuticos (vela, kite/wind-surf, buceo...), golf, pesca, ciclismo, etc.

Gracias al desarrollo turístico, el sector de la construcción también se benefició, teniendo que edificar para acoger al número de turistas que año a año se desplazaban a la localidad y dando pie a la creación de puestos de trabajo y el enriquecimiento de la zona con la construcción de infraestructuras públicas (puertos deportivos, polideportivos, autopistas, etc) y de los servicios (restaurantes, hoteles y comercios) para la satisfacción del turista. Este incremento de puestos de trabajo fue un motivo por el que miles de familias de zonas de España más empobrecidas buscaran una vida mejor en la ciudad de Denia.

Pero dicho crecimiento demográfico no se debe solamente a la inmigración laboral, sino también a los miles de turistas (mayoritariamente jubilados) extranjeros procedentes del centro norte de Europa y conocedores de la zona que, después de mucho tiempo, deciden comprar una vivienda para mejorar también su calidad de vida, achacándolo fundamentalmente a la climatología de la Costa Blanca, con buena temperatura media durante todo el año, pero también al nivel de vida, la diferencia de precios respecto a sus países de origen, y las facilidades de transporte aéreo.

Se puede analizar en el gráfico siguiente (Mazón, Huete 2005) la importancia de extranjeros en el municipio dianense:

| RELACIÓN ENTRE EL LUGAR DE RESIDENCIA Y EL DE NACIMIENTO (2001) | |
|---|--------------|
| | <i>Denia</i> |
| <i>Mismo municipio</i> | 39,23% |
| <i>Misma provincia</i> | 9,27% |
| <i>Misma CCAA</i> | 10% |
| <i>Otras CCAA</i> | 21,23% |
| <i>Extranjeros</i> | 20,25% |
| | 100% |

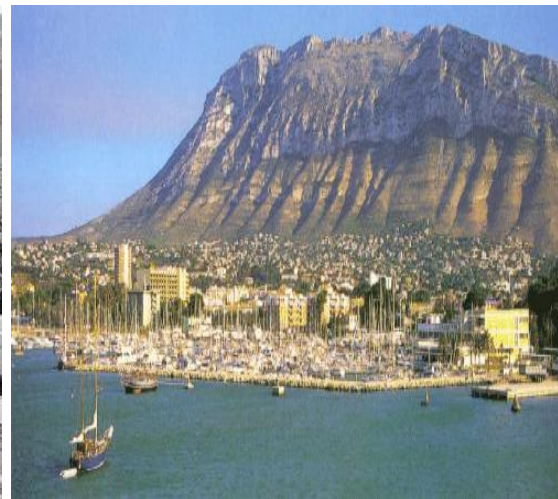
Se puede observar que el porcentaje de personas extranjeras es elevado, con un perfil mayoritariamente de jubilado. Debido a ello, la tasa de juventud en Denia (15,3) es baja respecto a la media española (19,7). Aún así, la mayoría de la gente que reside en Denia sigue siendo de origen nacional.

El gran aumento de la construcción de viviendas por el aumento del crecimiento demográfico (ya sea nacional o internacional) a partir de la segunda mitad del siglo XX, se ve reflejado en los números: el total de viviendas ha pasado de las 18.763 en 1981, a las 35.337 en 2001, de las que el 65,17% se corresponden al mercado turístico de segundas residencias. Ya en los años setenta se construyeron alrededor de 8.500 viviendas, en una época en la que la afluencia de turistas se estimaba en el orden de las 200.000 personas a lo largo del año, con una oferta extrahotelera de 45.000 plazas (que claramente predomina sobre la oferta hotelera de 1.500 plazas y la oferta de campings de 3.000 plazas), aunque en 1971 nada más hubiera 585 propiedades en manos de extranjeros. Entre los años 1992 y 2002, en esta localidad se han solicitado 2.523 licencias de obra para construir 11.801 viviendas, creando debate entre la población de frenar la especulación inmobiliaria por dañar el medio ambiente, o seguir con dicho crecimiento. Según censo de 2001, existían en la Comunidad Valenciana 564.086 viviendas secundarias y 444.823 vacías. Un 45% de las viviendas secundarias en la Comunidad son de habitantes de la misma comunidad. (ALOJAMIENTO PRIVADO DE USO TURÍSTICO-CENSO 2001). Las presiones de las inmobiliarias al ayuntamiento durante años hacía muy difícil el freno a la construcción hasta éstos últimos años, debido a la explosión de la burbuja inmobiliaria española, y frenando la construcción masiva en todo el litoral levantino.

Cabe destacar, que la mayoría de las viviendas construidas son catalogadas como segunda residencia, susceptibles de uso turístico, como se puede observar en el siguiente gráfico:

| NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPO | | | |
|--------------------------------|--------------------|--------|--------|
| | | Denia | |
| 1981 | <i>Principales</i> | 6.345 | 33,82% |
| | <i>Secundarias</i> | 12.418 | 66,18% |
| | <i>Total</i> | 18.763 | 100% |
| 1991 | <i>Principales</i> | 7.920 | 31,74% |
| | <i>Secundarias</i> | 17.031 | 68,26% |
| | <i>Total</i> | 24.951 | 100% |
| 2001 | Principales | 12.308 | 34,83% |
| | Secundarias | 23.029 | 65,17% |
| | <i>Total</i> | 35.337 | 100% |

Fuente: I.N.E. Huete, 2005



Denia a principios del siglo XX

Denia en la actualidad

En el litoral mediterráneo el auge de la residencia secundaria se debe en gran parte a que numerosos extranjeros procedentes del centro norte de Europa optan por localizar su vivienda secundaria en España, atraídos por el clima, el nivel de vida, la diferencia de precios respecto a sus países de origen, y las facilidades de transporte aéreo. Sin embargo, la mayoría de la demanda de residencias secundarias proviene del mercado nacional, y también ha experimentado un importante crecimiento en las últimas décadas. Se puede observar que la afluencia de turistas nacionales se centra en los meses de verano, mientras que los turistas extranjeros tienen su mayor afluencia durante los meses de otoño. Según datos del INE, en el período comprendido

entre 1964 y 1973, Alicante es la segunda provincia española en el incremento del porcentaje de extranjeros residentes en España.

Según datos del BALANCE DE TURISMO 2009, los turistas internacionales que llegaron a España fueron 52.231.098 durante ese año. El 38% de los turistas extranjeros eligieron alojamiento no hotelero, al igual que un 82.7% de los residentes. Los viajes internos fueron 159.047.823, usando 54.353.342 de éstos viviendas de familiares o amigos, 14.837.000 viviendas alquiladas, 48.161.375 vivienda propia. 2.646.947 viajeros residentes eligieron alojarse en apartamentos, siendo este número de 4.988.115 en el caso de los extranjeros. En la comunidad valenciana, el 11,4% de las pernoctaciones fueron en apartamentos, frente a un 10,9% en el 2006.

El turismo residencial nacional

Según el Censo de Población y Viviendas de 2001, el 15% de los hogares españoles (2.130.000 hogares) poseían una vivienda secundaria. Según la Encuesta Sociodemográfica del INE, diez años antes, en 1991, más de 1.382.000 hogares disponían de una segunda residencia. Según FRONTUR 2006, el 36,6% de los turistas internacionales se alojaron en viviendas propias, alquiladas o de familiares y amigos para los viajes dentro de España. El parque de viviendas secundarias en 2001 era de un total de 3.360.000 unidades. Dentro de la categoría de alojamientos no hoteleros, un 61,7% de los turistas residenciales nacionales eligieron como alojamiento la vivienda de familiares, amigos o alquiler. En el caso de la Comunidad Valenciana se ha estimado (Navalón, 2000) que las plazas de alojamiento inmobiliario no hotelero superan los dos millones, sin incluir en estas cifras las viviendas de jubilados extranjeros que pasan la mayor parte de año en sus viviendas, computándose así como viviendas principales. En 2001, a escala regional, en la Comunidad de Madrid un 22,6% de los hogares disponían de una segunda residencia, en Aragón, un 20,5% de los hogares, y en la Comunidad Valenciana un 18,4%. Estas tres regiones se sitúan así en la cabeza de las comunidades con mayor posesión de segunda residencia. Los principales factores que influyen en la posesión de una residencia turística en el mercado nacional son la disposición de un vehículo, la residencia en una gran ciudad, un nivel de ingresos suficientes, no tener cargas

financieras sobre la vivienda principal, vivir en un entorno económico favorable, estar en una fase del ciclo de vida familiar avanzada, y vivir en un entorno residencial denso.

Los factores que influyen en la posesión de una vivienda secundaria destinada al turismo residencial para las familias españolas son los siguientes:

Factor demográfico:

- ✓ la edad

Factores sociales:

- ✓ Nivel de estudios
- ✓ Categoría socioeconómica del hogar
- ✓ Régimen de tenencia de la vivienda principal
- ✓ Posesión de vehículo

Factores territoriales

- ✓ Tamaño del municipio de residencia habitual
- ✓ C.A. de residencia habitual

Factores residenciales:

- ✓ Número de plantas del edificio
- ✓ Superficie útil en m²

El factor que influye en mayor medida en la posesión de una segunda residencia es el número de plantas del edificio en el que se encuentra la vivienda habitual. La segunda variable más importante es la posesión de un vehículo. En tercer lugar se encuentra la edad de los propietarios, ya que la edad media del propietario con segunda residencia era de entre 45 y 64 años. El factor del nivel de estudios muestra que a mayor nivel, mayor posibilidad de disponer de una segunda residencia. Como ya se ha mencionado antes, las comunidades con mayor número de hogares con segunda residencia son Murcia, la Comunidad Valenciana, Aragón y Madrid. En cuanto a la variable del régimen de tenencia de la vivienda habitual, los propietarios de viviendas con hipoteca y los inquilinos tienen menor índice de segundas residencias, mientras que hay un mayor número de propietarios por herencias, con vivienda propia

libre de cargas y viviendas en forma de cesión con viviendas secundarias. La superficie de la vivienda tiene una relación directa, ya que a mayor dimensión de la vivienda principal, mayor la probabilidad de poseer una vivienda secundaria. Además, en base al factor del tamaño del municipio de residencia principal, a mayor tamaño, más probabilidad de disponer de una residencia secundaria. Por último, la categoría socioeconómica es la que menor influencia presenta en la posesión de una segunda residencia.

El turismo residencial internacional

Si se analizan los datos históricos, el gran crecimiento de residentes extranjeros en España se debe a los ingleses, quienes han pasado del 11% en el año 1955 al 30% en 1973, así como a los países nórdicos que han triplicado su presencia en nuestro país. En cuanto a los extranjeros residentes en la provincia de Alicante, destaca la presencia de ingleses con casi un 31% de los extranjeros residentes, y los franceses con una cifra muy próxima, produciéndose un incremento de los extranjeros residentes en el período comprendido entre 1964 y 1973 de 5.199.

Para poder hacerse una imagen sobre los extranjeros residentes, se debe tener en cuenta que el año 2001, según el Censo de Población y Viviendas 2001 (INE, 2004), había casi 38.000 ciudadanos extranjeros mayores de 55 años procedentes de la Unión Europea, aunque esta cifra esté muy por debajo de la realidad por la falta de registro de los miembros de este colectivo.

Según estudios del INE en 2004 existían más de 240.000 propiedades de extranjeros en la Costa Blanca. El 35% de los compradores de estas viviendas son del Reino Unido y un 31% de Alemania. El 39% de estos compradores son empresarios, el 33% profesionales liberales, el 18% directivos y el 10% asalariados. En el 75% de los casos el motivo de la adquisición es el retiro, y en el 13% de los casos estancias turísticas. El 58% de los compradores tienen unos ingresos de 6.010€ a 12.020€, el 25% entre 3.005€ y 6.010€, y el 17% de más de 12.020€.

Extranjeros residentes en Alicante

Participación por nacionalidades en %

| Nacionalidad | 1955 | 1960 | 1964 | 1970 | 1973 | 1989 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Alemania | 16,17 | 23,60 | 10,06 | 6,49 | 9,23 | 12,74 |
| Bélgica | 6,61 | 4,96 | 4,16 | 6,19 | 5,95 | 7,02 |
| Francia | 44,12 | 35,54 | 59,78 | 34,63 | 33,13 | 10,08 |
| Reino Unido | 11,76 | 11,18 | 8,63 | 25,86 | 30,16 | 52,15 |

Fuente: INE

Según datos de 1990, la distribución de visitantes extranjeros en la provincia de Alicante fue de un 5,7% de visitantes procedentes de Alemania, un 13,3% de visitantes belgas, un 11,8% de Francia, y un 44,6% de visitantes del Reino Unido. En 2000 la Comunidad Valenciana recibió 4.3 millones de turistas extranjeros. Un 31% de los mismos utilizaron una vivienda gratuita como alojamiento. Un tercio de ellos eran de nacionalidad británica, un 20,5 alemanes (TURISMO EN ESPAÑA 2000-MINISTERIO ECONOMIA).

Durante el año 2004 España fue destino de 53,6 millones de turistas procedentes del extranjero, de los que 15,36 millones eligieron como alojamiento la vivienda en propiedad de familiares, amigos, o en alquiler (FRONTUR 2004).

Según FRONTUR 2006, el 29% de los turistas extranjeros se alojaron en viviendas propias, alquiladas o de familiares y amigos.

En 2010, según datos de HABITUR 2010, hubo 52.7 millones de turistas internacionales. Un 88% de los turistas procedentes Reino Unido y un 87% procedentes de Alemania ya habían venido anteriormente a nuestro país. El 6.3% tienen casa propia (10.7% del Reino Unido, 7% alemanes), un 20.7% tienen familiares o amigos residentes (17.38% ingleses, 14.7% alemanes).

Los principales factores que influyen en la compra de una segunda residencia por parte de los extranjeros son:

- ✓ la calidad de vida (clima, paisaje, servicios, seguridad y atención sanitaria)
- ✓ ambiente social agradable (comunidades de compatriotas y hospitalidad de los autóctonos)
- ✓ buenas comunicaciones (cercanía a aeropuertos y compañías aéreas de bajo coste, y grandes vías de circulación)
- ✓ nivel de precios (coste de vida y precio de la vivienda)
- ✓ conjuntos urbanísticos unitarios (urbanizaciones de calidad con servicios)

Los factores con mayor importancia son el clima, el paisaje y determinados servicios públicos (atención sanitaria, transporte, seguridad, comunicaciones y limpieza), aunque también influyen mucho la tranquilidad y la calidad medioambiental. Otro factor que valoran positivamente los turistas residenciales es la existencia de otras familias de su nacionalidad y con sus mismas características socioculturales. En el caso de Denia hay un gran número de turistas de nacionalidad alemana que se agrupan en asociaciones y para los que se ha creado una oferta comercial muy especializada con supermercados, panaderías, y peluquerías alemanas, además de otros tipos de negocio especializados. Además de los alemanes, también hay un elevado número de ingleses, y holandeses, que han creado asociaciones y disponen de una oferta comercial especializada del mismo modo. El factor del nivel de precios resulta no tener la importancia que a priori se podría pensar, ya que éste depende del nivel de vida del residente, y de la diferencia con el nivel de vida de su país de origen.

La mayoría de los turistas residenciales que se deciden por Denia superan los 50 años, aunque en los últimos años ha habido una gran afluencia de familias jóvenes que buscan un mejor nivel de vida, situándose la edad media en los 62 años.

En 1991 había 17.031 viviendas secundarias (un 68,26% del total de 24.951), pasando a 23.029 viviendas en 2001 (de un total de 35.337 inmuebles). La oferta de alojamiento en segundas residencias alcanza las 94.419 plazas, representando así el 96.87% del total de plazas disponibles. En el año 2001 el porcentaje de viviendas secundarias y vacías alcanzó el 62,9%. Según datos de la Asociación Provincial de Promotores de la provincia de Alicante, el litoral alicantino, durante el año 2002, absorbió el 90% de la inversión inmobiliaria extranjera en la Comunidad Valenciana, con la compra de 30.000 viviendas turísticas y con la facturación de 3.700 millones de euros.

5.- IMPACTO DEL TURISMO RESIDENCIAL EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE DENIA

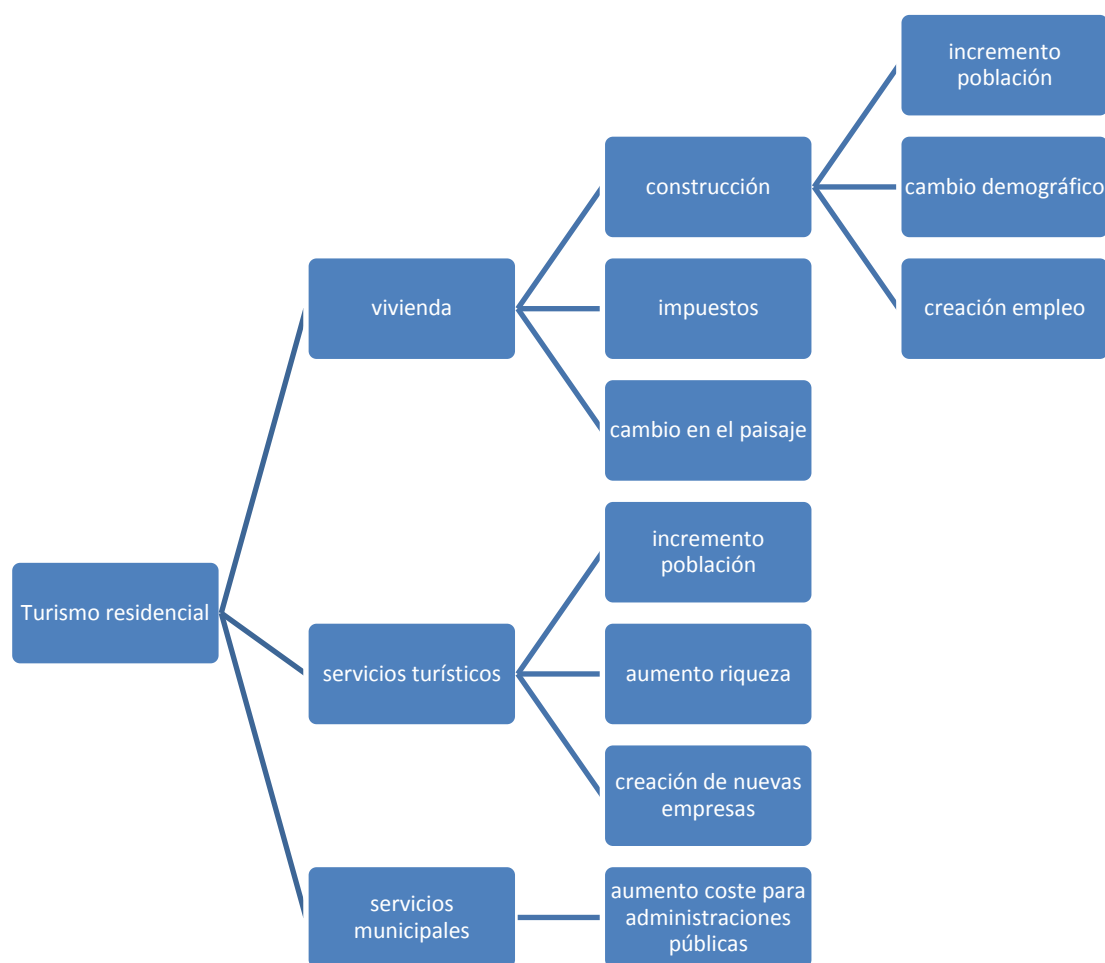
Debido a la naturaleza del fenómeno del turismo residencial, que requiere un elevado número de inmuebles para el desarrollo de su actividad, el sector inmobiliario se ha visto afectado durante las últimas décadas por el mismo. Esto se ha traducido en un crecimiento de la demanda de inmuebles y la consiguiente construcción masiva de viviendas para satisfacer esta demanda, con la derivada modificación del paisaje y la demografía del municipio.

Producción de viviendas por año en Denia

| Año | Licencias concedidas | Licencias pendientes |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 2005 | 1.168 | |
| 2004 | 668 | 1.572 |
| 2003 | 1.115 | 3.079 |
| 2002 | 2.609 | 1.095 |
| 2001 | 1.191 | 3.688 |
| 2000 | 2.231 | 1.196 |

Fuente: Gerencia de Urbanismo del Ajuntament de Denia

El turismo residencial trajo consigo un crecimiento económico importante para la localidad de Denia, y toda la costa mediterránea de España. El círculo económico que se creó de este modo lo podemos resumir como sigue:



En resumen, el turista crea una demanda de viviendas, servicios turísticos y servicios municipales. Hay un incremento en el sector de la construcción y éste a su vez crea nuevos puestos de trabajo, tanto en la construcción propia como en la comercialización a través de inmobiliarias, al igual que el sector bancario, con un aumento en la demanda de servicios financieros (hipotecas solicitadas por empresas promotoras para la construcción, e hipotecas solicitadas por los compradores). La construcción atrae nuevos habitantes por la mano de obra solicitada, que a su vez necesita viviendas y servicios (sanidad, educación, infraestructuras – incluyendo tratamiento de residuos y agua – seguridad, etc.), al igual que los turistas. Además crea riqueza para el pueblo y el país a través de los impuestos recaudados (IVA, ITP, AJD, IBI, plusvalías, IRPF de los empleados atraídos, etc.) y la creación de nuevos negocios para atender la demanda de turistas y la nueva población, que a su vez también aportan impuestos. Todo lo anterior acarrea por lo tanto una modificación

demográfica y también paisajística, además de una modificación de los hábitos de vivir de la población, que pasa de vivir principalmente en las autóctonas casas de pueblo o casas de campo, a vivir en pisos y apartamentos, cuyo tamaño y dimensiones medios ha disminuido significativamente en los últimos años, mientras los precios de las viviendas aumentaron. También la adquisición de las viviendas pasó de realizarse con los ahorros particulares familiares a efectuarse a través de hipotecas.

El empleo creado por el turismo según el Ministerio de Turismo, Transportes y Comunicaciones en la Comunidad Valenciana podemos observarlos en la siguiente tabla (en miles de personas):

| Año | Directo | Indirecto | Total | % sobre población ocupada |
|------------|----------------|------------------|--------------|----------------------------------|
| 1984 | 696 | 452 | 1148 | 11 |
| 1986 | 740 | 494 | 1234 | 12 |
| 1988 | 800 | 540 | 1340 | 10 |
| 1990 | 822 | 552 | 1374 | 11 |

Tabla de elaboración propia en base a datos recogidos en un estudio de la Gerencia de Turismo del Ajuntament de Denia, realizado en el año 1991.

Estos datos no son del todo exactos, ya que la economía sumergida en determinadas ramas de la actividad es elevada, lo que da aún mayor relevancia al hecho de que el 11% de la población ocupada trabaja en el sector turístico de manera directa o indirecta.

Según estudios del Ajuntament de Denia, la construcción turística y aportación del turismo contribuía a la economía local a finales de la década de los 90 con 15.000 millones de pesetas - unos 90.361.445€ - , cifra lo suficientemente elocuente para una población de 25.000 personas.

En Denia figuran como áreas definidas en los Planes Generales de Ordenación como zonas "urbanas", de "Reserva Urbana" y de "Expansión Turística Futura" unas 3.692 hectáreas. Esta superficie tiene distintas edificabilidades y densidades de población. La densidad media que hace posible un óptimo grado de convivencia social suele fijarse en 100 habitantes/hectárea. Conforme a las especificaciones establecidas en el Plan de Desarrollo, esta densidad se fijó en 25 habitantes por hectárea. Obviamente esta densidad ha sido sobrepasada con creces en el municipio de Denia con las urbanizaciones en el Montgó y a lo largo de la Carretera de las Marinas. Incluso se puede observar el ejemplo del pueblo vecino de Els Poblets, donde del total 3,6km², 2km² están edificados y 800.000m² más pendientes de clasificar. Si a esta superficie total de 2,8km² se le restan costas, la zona del río Girona, carreteras, y demás infraestructuras, ¿qué queda de término?

6.- DEMANDA DE TURISMO RESIDENCIAL EN DENIA

Los datos ofrecidos a continuación, están basados en un estudio realizado por la Oficina de Turismo de Denia durante el periodo mediados de diciembre 2009 hasta diciembre 2010 en el cual se realizaron un total de 343 encuestas durante el período comprendido entre mediados de diciembre del 2009 y diciembre de 2010, en la Oficina de Turismo de Denia.

<http://www.denia.net/bd/archivos/archivo231.pdf>

La demanda de viviendas de uso residencial en Denia proviene en su gran mayoría del mercado nacional, sobre todo de las comunidades de Madrid y alrededores de la Comunidad Valenciana. Esto es fruto del desarrollo económico de España, que ha posibilitado a un segmento de la población el poder adquirir una segunda vivienda en dicho municipio. Inmediatamente después está el sector extranjero, proveniente principalmente de Europa, y más concretamente de Reino Unido y Alemania (con un crecimiento elevado en los últimos años de franceses), que pasan largas estancias en España e incluso en algunos casos, pasan a trasladarse y convertirla en su primera vivienda. En el caso de éstos últimos, han aprovechado la diferencia económica en sus países respecto a España, que además de adquirir una vivienda en Denia, pueden tener un modo de vida turístico y de calidad.

A través del presente estudio, se tratará de conocer qué tipo de actividades turísticas demandan en Denia éstos turistas, segmentarlos por distintos criterios (edades, propietarios-no propietarios, nacional, extranjero, etc), analizar cada una de ellas a través del método DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades), razones y valoraciones del turista del por qué Denia como elección turística y su satisfacción.

La demanda en Denia

Características del viaje

1.- Alojamiento en Denia:

- ✓ El 49.4 % se alojaba en un hotel
- ✓ El 11.8 % se alojaba en una vivienda alquilada.
- ✓ El 10.4 % se alojaba en una vivienda en propiedad.
- ✓ El 9.4 % se alojaba en un camping
- ✓ El 8.5 % se alojaba en vivienda de amigos/ familiares
- ✓ El 6.3% se alojaba en un hostel
- ✓ El 3.1 % se alojaba en vivienda de uso compartido (time sharing)
- ✓ El 0.3 % se alojaba en un albergue o residencia
- ✓ El 1 % se alojaba en una casa rural.

Es decir, del 100% de los encuestados, el 30,7% proviene del turismo residencial.

2.- Tipo de transporte

- ✓ El automóvil es el transporte más usado (51.2%)
- ✓ El avión (37%)
- ✓ El autobús (7.9%)
- ✓ El tren (3.4%)
- ✓ El barco (1.4%)
- ✓ EL 2,2% utilizaron otro medio de transporte.

3.- Con quien viajan

- ✓ Un 55.3% viaja con pareja
- ✓ Un 23.3% que viaja con la familia
- ✓ Un 14.9% viaja con amigos
- ✓ Un 4% viaja sólo
- ✓ Un 2.8% en grupo.

Análisis DAFO de los distintos tipos de turismo

Como se ha mencionado anteriormente, la demanda turística en Denia se ha segmentado en 3 grupos:

- ✓ *Turismo sol y playa residencial*
- ✓ *Turismo sol y playa*
- ✓ *Turismo deportivo*

Se procede a analizar cada uno de ellos mediante el método DAFO,

| TURISMO SOL Y PLAYA RESIDENCIAL | |
|--|---|
| <i>DEBILIDADES</i> | <i>AMENAZAS</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Convertir Denia en destino exclusivo de sol y playa ➤ Aglomeración de tráfico en época estival ➤ Zonas de ocio para menores | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Al ser un turista conocedor de la zona, falta de innovación en la oferta turística ➤ Disminución de servicios a causa de la crisis económica |
| <i>FORTALEZAS</i> | <i>OPORTUNIDADES</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Turista satisfecho ➤ Climatología ➤ Promoción del destino ➤ Gastronomía ➤ Amplia oferta de ocio deportiva ➤ Ecoturismo ➤ Accesos ➤ Tranquilidad | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ampliar oferta cultural ➤ Innovar en proyectos turísticos ➤ Aumentar el público objetivo ➤ Aumentar vías de promoción |

Elaboración propia

Cómo se puede observar en el análisis DAFO, lo primero que se puede destacar es la fortaleza *climatología*, pero se ha de analizar por qué los turistas eligen dicha ciudad del levante español, en vez de otros destinos con la misma o mejor climatología. Destacaría la tranquilidad de todas ellas, puesto que, pese a la aglomeración de turistas en la época estival, el resto del año dispone de la gran mayoría de los servicios en temporada alta de verano, pero con un cuarto de flujo de turistas, algo por lo cual muchos extranjeros y españoles, acostumbrados a grandes ciudades como Madrid o Barcelona, deciden relajarse en las costa dianense y desconectar de su rutina de trabajo y/o vida.

De dicho análisis también es de resaltar la debilidad de convertir Denia en un turismo de sol y playa, algo por lo que se lucha en cada promoción turística de la zona, y con la construcción de nuevas infraestructuras turísticas como la construcción

recientemente de un polideportivo (mejora de demanda deportiva) o del auditorio cultural en la zona del puerto, se están aportando nuevas expectativas y demandas turísticas a la capital de la Marina Alta que beneficiarán en la captación de nuevos y distintos turistas atraídos por la variedad de servicios, cada vez más numerosos en dicho municipio.

Pero no se debe analizar solamente éste turismo, ya que existe un turismo residencial en el que no necesariamente el turista es propietario del mismo, sino que el propietario lo alquila a una tercera persona el cual no está analizado en este segmento turístico, sino en los siguientes:

| TURISMO SOL Y PLAYA | |
|---|---|
| <i>DEBILIDADES</i> | <i>AMENAZAS</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aglomeración estival ➤ Poco ocio infantil ➤ Riesgo de convertirse en turismo de sol y playa exclusivamente | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Destinos similares ➤ Crisis económica |
| <i>FORTALEZAS</i> | <i>OPORTUNIDADES</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Climatología ➤ Calidad de las playas ➤ Deportes acuáticos ➤ Senderismo ➤ Satisfacción de nuevos turistas ➤ Accesos | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Creación de infraestructuras para público infantil ➤ Promoción enfocada en otros aspectos compaginados con el turismo de sol y playa |

La gran mayoría de los turistas que visitan la capital de la Marina Alta, vienen por la climatología y la tranquilidad de la zona, pero como se puede observar en las amenazas, existen destinos similares en la zona, como es el caso de Jávea, Moraira, Altea... ¿cómo se decantan por el municipio dianense? En gran parte por la calidad de sus playas que, gracias a ser grandes y amplias (15 kilómetros), no existe aglomeraciones en las mismas lo que da pie al mayor relax del turista, y por lo tanto a su satisfacción. En destinos como Jávea o Altea, la calidad de las playas es inferior, son

menos kilómetros de playas y las mismas, o bien son de piedra o bien se encuentran en la zona de mayor actividad turística, por lo que la aglomeración de personas en un núcleo concreto es inevitable.

En el análisis externo de oportunidades, se observa la creación de infraestructuras para un público infantil (debido a que es una debilidad al no disponer de las mismas): es cierto que Dénia dispone de parques infantiles como *Denilandia*, *La Jungla de Chemi...* pero se centran en la celebración de cumpleaños y aportan actividades como la globoflexia o las camas elásticas... pero no es suficiente para turistas familiares que están 15 días en la costa de Denia en las que el niño necesariamente busca nuevos estímulos y nuevas formas de relacionarse con otros niños de su misma edad. Ofreciendo a éstos turistas concursos (fotografía, ajedrez, circuitos deportivos...) centrados en dicho público infantil realizadas en infraestructuras públicas supervisadas por el ayuntamiento, mejorará la captación de dicho tipo de turista a la vez que incentivará sus vacaciones compaginando distintas actividades que enriquecerán el resultado final de la visita del turista a Denia.

Aunque sea la primera vez que visitan la ciudad, gracias a la numerosa oferta de apartamentos y bungalows de la región, el turista puede elegir qué tipo de inmueble es el adecuado para pasar sus vacaciones dependiendo de su situación económica, por lo que muchos de ellos deciden desmarcarse del inmueble turístico por excelencia, el hotel, y elegir apartamentos y bungalows que satisfagan mejor sus necesidades turísticas. Al igual que ocurre con éste tipo de turista buscando un turismo de sol y playa, ocurre con los que buscan actividades deportivas para sus vacaciones en Denia, turistas que se analizan en el siguiente análisis DAFO:

| TURISMO DEPORTIVO | |
|---|---|
| <i>DEBILIDADES</i> | <i>AMENAZAS</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aglomeraciones ➤ No hay aeropuerto ➤ No hay transporte ferroviario ➤ Pocas plazas hoteleras | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Destinos con oferta similar |
| <i>FORTALEZAS</i> | <i>OPORTUNIDADES</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Senderismo ➤ Infraestructuras marítimas (facilidad para practicar toda clase de deportes marítimos) ➤ LICs (lugares de interés comunitario) ➤ Climatología | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Incentivar la oferta ➤ Mejorar transportes |

Elaboración propia

En éste último análisis de turismo en el municipio dianense, se observa una importante debilidad: No hay transporte ferroviario desde Valencia. El punto más cercano al que se puede acceder en tren es Gandía (cercanías tren RENFE desde Valencia a Gandía), posteriormente se debe tomar un autobús, taxi, etc. Gandía se halla a 40 kms de Denia. En los últimos años, el ayuntamiento ha hecho varios acercamientos para la construcción definitiva de dicho trayecto, pero a día de hoy no hay nada concretado.

Este turismo tiene una importancia cada vez más relevante en Denia, puesto que los deportes acuáticos (destacando por encima de todos el buceo) como el kite-surf o el windsurf sumado a la buena climatología, hacen que la captación de turistas en busca de disfrutar de su hobby sea cada vez más amplia, y la oferta se amplíe en dicho sector. Con la incentivación del sector proporcionaría una imagen más amplia de la que dispone a día de hoy el turismo de Denia, con el consecuente enriquecimiento del sector servicios e inmobiliario, con el alquiler de inmuebles costeros a lo largo de la *carretera de Las Marinas*.

7.- CONCLUSIONES

Las principales limitaciones a la hora de elaborar este estudio, sobre todo en la parte de demanda, debido a la subjetividad y ambigüedad de algunos conceptos (*turismo de segunda residencia* y *turismo residencial*, por ejemplo) y la 'no' separación de conceptos, lo cual dificulta la elaboración de conclusiones en muchos apartados que se analizan de forma genérica, aunque siempre se ha intentado concretar en la medida de lo posible. La mayoría de datos e indicadores sobre el turismo residencial, y otros índices relacionados con este fenómeno, son a nivel nacional, o de la Comunidad Valenciana, y apenas se ha encontrado información específica sobre el municipio de Denia.

La complejidad para analizar estadísticamente el *Turismo Residencial* es notoria, y los datos aportados por el IET (Instituto de Estudios Turísticos) consideran entorno habitual el municipio donde reside el sujeto. Dicha definición de *Entorno Habitual* del turista es determinante a la hora de analizar las cifras de *Turismo Residencial* que facilita el IET, puesto que fuera del municipio de residencial habitual (en un radio cercano) se pueden dar comportamientos cotidianos de la persona, que deberían ser excluidos del turismo como análisis.

El desconocimiento del sector es considerable y, para un mejor análisis, sería conveniente considerar el entorno habitual en base a otros criterios: como comportamientos del sujeto, características socio-demográficas, estacionalidad, duración de la estancia, elementos atrayentes o disuasivos, etc. Si bien es cierto que estos criterios implican unos costes y dificultades, que también hay que tener en cuenta y justifican la opción elegida por el IET

Según los distintos datos recopilados se puede afirmar que en las últimas décadas el turismo residencial ha visto un gran crecimiento. En el municipio de Denia esto trajo consigo un elevado número de turistas nacionales durante las fechas vacacionales, y un gran número de turistas extranjeros, mayoritariamente de nacionalidad alemana e inglesa. Su crecimiento ha sido recalable, siendo de un 10,1% interanual en el año 1996 y de un 28,4% diez años después, en el 2006, tal y como indica el informe CMA de la Comunitat Valenciana – Informe de 2ª residencia y Turismo. Estos turistas extranjeros sin embargo pasan un mayor tiempo en el

municipio y su estancia tiene menor estacionalidad que la de los turistas nacionales. Este crecimiento del turismo residencial ha llevado a un crecimiento del sector inmobiliario, modificando también el paisaje e infraestructuras del municipio, trayendo consigo un crecimiento económico, una mayor población activa creada por la demanda de mano de obra para el sector inmobiliario, constructor y de servicios turísticos. Así la demografía se ha visto afectada también por el fenómeno del turismo residencial, pasando el número de habitantes de 29.157 en 1991 a 46.862 habitantes en 2011 (llegando en época estival a aproximadamente 200.000). Una tercera parte de los turistas que llegan al municipio de Denia utilizan una vivienda extrahotelera (según una encuesta realizada por al Ayuntamiento de Denia: <http://www.denia.net/bd/archivos/archivo231.pdf>). La mayoría de los turistas de esta tipología que llegan a nuestro país son de nacionalidad inglesa y alemana, como ya se ha recalado anteriormente. La mayoría eligen como transporte el avión. En cuanto a la compañía elegida, la mayoría de ellos llegan con su pareja (55%), aunque en segundo lugar (23%) están las familias. Como principal factor que lleva a los turistas a elegir nuestro país como destino, aparece la climatología. (<http://www.iet.tourspain.es>)

Como recomendación final de este trabajo, se considera necesario avanzar hacia un mayor conocimiento del uso de la segunda residencia y del turismo residencial, a pesar de la dificultad de distinción de ambos segmentos, sólo así se podrá analizar qué tipo de impactos sociológicos, económicos y medioambientales producen sobre el terreno turístico. Dicha información sería de gran relevancia para los ayuntamientos para prever costes de planificación y poder atender tanto en necesidades de servicios como de equipamientos/infraestructuras. Se cree también conveniente incrementar el conocimiento del perfil del turista de segunda residencia y del turista residencial. Un estudio más detallado permitiría conocer con más detalle su comportamiento y poder prever inversiones futuras por necesidad. De especial relevancia es estudiar el *ritmo de transformación* de los turistas de segunda residencia en turistas residenciales.

8.- BIBLIOGRAFÍA

ARTÍCULOS EN REVISTAS

ALEDO, A., ORTIZ, G., GARCÍA-ANDREU, H. (2008). Análisis estructural del sistema turístico residencial en la Costa Blanca. *Investigaciones Geográficas*, Instituto Universitario de Geografía Universidad de Alicante, nº 46, pp.89-106

GARCÍA-ANDREU, H., RODES GARCÍA, J. (2004). Análisis y comparativa de la situación de cinco municipios turísticos de la Costa Blanca. Turismo, ocio y deporte, Universidad da Coruña, pp.377-392.

GARCÍA-ANDREU, H. (2005). Un acercamiento al concepto de turismo residencial. *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Ediciones Aguaclara, pp. 55-70.

GARCÍA-ANDREU, H., ALEDO, A., ORTIZ, G. (2009). Análisis de mapas causales de impactos del turismo residencial. *EMPIRIA. Revista de metodología de ciencias sociales*, Universidad nacional de educación a distancia, nº 20, pp. 61-86.

HUETE, R. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo Español. *El Periplo Sustentable. Espacio de análisis y reflexiones sobre Turismo Sustentable*, Universidad Autónoma del Estado de México, nº 14, pp.65-87.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2001). *El turismo en España durante 2000*. Secretaría General de Turismo.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2006). *Movimientos Turísticos en Fronteras (Frontur). 2006*. Instituto de Estudios Turísticos.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2009). *Balance de turismo Año 2009. Resultado de la actividad turística en España*. Instituto de Estudios Turísticos.

LÓPEZ COLÁS, J., MÓDENES CABRERIZO, J.A., YÉPEZ MARTÍNEZ, B. (2007). Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales. *Boletín de la A.G.E.*, nº 45, pp.307-325.

MAZÓN, T. y HUETE, R. (2005). Turismo Residencial en el litoral alicantino: Los casos de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja. *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, Ediciones Aguaclara, pp.105-138.

ORTIZ ALMAGRO, C. (2007). Análisis del Turismo Residencial en La Safor. *Trabajo final de carrera para la Diplomatura de Turismo en la EPSG*.

REDACCIÓN REVISTA LA VIVIENDA MARINA ALTA (2011). British continue to choose Spain as a second home destination. *LA VIVIENDA MARINA ALTA.COM*, nº2 Año I, pp.16.

RIERA FONT, A., MATEU SBERT, 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*, Instituto de Estudios Turísticos, nº 174, pp.59-71.

SPARANO, LUCIA (2010): Denia como destino vacacional: análisis de su planificación turística y gestión pública y política. *Trabajo final de carrera para la Diplomatura de Turismo en la EPSG*

LIBROS

EXCMOS. AYUNTAMIENTOS DE LA COMARCA DE DENIA (1972). *Estudio socioeconómico de la comarca de Denia (VOL. II)*. Denia: Ayuntamiento de Denia.

SUBDIRECCIÓN DE MARKETING CAM. (1990). *Alicante 1988-1989. Datos y series estadísticas CAM*. Alicante: CAM.

DOCUMENTOS ELECTRONICOS

OBSERVATORIO VALENCIANO DE LA VIVIENDA (2008): *Informe sobre 2ª residencia y turismo residencial en la Comunitat Valenciana*.

<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=61905&idioma=C>

SOPDE Sociedad de Planificación y Desarrollo (2009): *Estudio sobre turismo residencial. Características de los turistas*, en Portal Webmalaga.com

<<http://www.webmalaga.com/turismo/estudios/residencial/pagina5.asp>> (diciembre 2011)