

Tendencias en el sector turismo y modelo de ciudad

II Jornadas de Urbanismo, Arquitectura Innovadora y Medio Ambiente

Asociación Técnico Empresarial de la Construcción

Elche, 20 de noviembre de 2002

Tendencias en el sector turismo y modelo de ciudad

Antonio Martínez Gómez
Director del Plan Estratégico Futurelx

Elche, 2002

El turismo residencial: Producto turístico e inmobiliario.

El turismo residencial es un producto relacionado con la construcción de viviendas en zonas turísticas para que sean compradas por clientes nacionales y extranjeros, como segunda residencia, casa habitual o apartamento para destinar a alquiler.

La importancia del turismo residencial radica en su doble concepto, como producto turístico e inmobiliario, ya que tiene una gran capacidad de generación de actividad económica y de empleo, tanto en el sector servicios como en el de la construcción.

El mercado del turismo residencial está aumentando su peso específico en el sector inmobiliario como consecuencia de que existe una gran demanda de compradores extranjeros que quieren comprar una vivienda en España (segunda residencia o vivienda habitual) y de grupos inversores que desean desarrollar grandes proyectos urbanísticos.

El desarrollo del sector turístico y del inmobiliario, debe tener en cuenta los requerimientos del turismo residencial que van a condicionar el modelo de ciudad.

Tendencias en el sector turismo.

El crecimiento del turismo como factor económico y de calidad de vida, es muy sensible a la situación económica de los turistas, a su cambio de hábitos relacionado con las diferentes formas de gestión de su tiempo libre y de ocio, y a la importancia que le están dando al tema de la seguridad personal.

El sector turístico está muy condicionado por una serie de tendencias que se están manifestando en su entorno:

Condicionantes económicos:

- El entorno económico internacional, en la actualidad, se caracteriza por una situación de recesión y estancamiento en las principales áreas económicas (Estados Unidos, Japón, Europa, América Latina, y principales países emergentes), con una importante inestabilidad e incertidumbre que dificulta la realización de previsiones de evolución y crecimiento. Es de destacar las dificultades económicas por la que atraviesan Alemania y Reino Unido, que son dos de los principales países emisores de turistas para España.
- La consideración de la vivienda como un producto para invertir por su elevada rentabilidad y seguridad, lo que está atrayendo a

numerosos compradores individuales, a grandes inversores nacionales y extranjeros, y a importantes fondos de inversión.

- El euro, como moneda única, ha favorecido las operaciones económicas y las inversiones de extranjeros relacionadas con la compra de viviendas.
- El desarrollo de la denominada “economía de la experiencia”, con muchas oportunidades de negocio en sectores como la educación, el cuidado de la salud, el turismo y el entretenimiento.
- Los problemas en algunos mercados turísticos competidores de España, por su madurez y carestía (Francia, Italia) y por la falta de seguridad en otros (norte de África, Europa Central).
- El desarrollo, implantación y uso de las nuevas tecnologías de la comunicación y de la información, está favoreciendo la competitividad de los sectores económicos; la potenciación de nuevas formas de progreso social y cultural; y el incremento el nivel de vida de los ciudadanos y su capacidad de progreso individual.
- La globalización de los mercados y la internacionalización de las economías y sociedades, sobre la base del incremento notable de las transacciones mundiales de capitales, bienes y servicios.
- Las crecientes exigencias y demandas de los ciudadanos, consumidores y usuarios, respecto a los productos y servicios que se les ofrecen.
- La necesidad de fragmentación y segmentación de mercados, por la gran diversidad de productos y servicios demandados por los clientes.
- La importancia de las infraestructuras públicas y privadas como instrumento de competitividad y crecimiento económico.

Condicionantes demográficos:

- La reducción de la tasa de crecimiento de la población por las bajas tasas de nupcialidad, fecundidad y natalidad.
- El importante aumento de la esperanza de vida.
- El proceso de envejecimiento de la población. Las personas de más de 60 años representarán el 22 por ciento de la población mundial en el año 2050, frente al 10 por ciento en la actualidad, según las proyecciones demográficas de la ONU.

Condicionantes territoriales:

- El importante crecimiento del precio de las viviendas, en especial las zonas costeras, por el incremento de los costes del suelo y de la construcción.
- La aprobación de normativas que establecen criterios para la ordenación del territorio, y prohíben la recalificación de suelo urbano o urbanizable y la implantación de usos residenciales en la franja litoral.
- La apuesta española por el modelo de turismo masivo de sol y playa, ha supuesto un intenso desarrollo urbanístico del litoral en las principales zonas turísticas.
- El papel estratégico de las ciudades en el crecimiento económico y en el proceso de competitividad territorial y espacial.
- La revisión del modelo urbanístico de ciudad dispersa por una urbe compacta y más habitable, con una trama más integrada y equilibrada, con una buena gestión de los espacios públicos, favoreciendo un desarrollo sostenible en términos medioambientales.
- La conformación de sistemas de redes de ciudades apoyados en elevados niveles de especialización urbana, en una importante complementariedad funcional y en procesos de cooperación.
- La utilización del planeamiento urbano como un instrumento para conseguir modelos de ciudades más flexibles, con capacidad de adaptación a las tendencias y evolución de su entorno.
- La terciarización de la economía se apoya en la ciudad como espacio preferente de localización de actividades económicas de todo tipo, y en especial de las del sector servicios.
- El desarrollo de la construcción ecológica de viviendas, con escaso consumo de recursos, la utilización de materiales respetuosos con el medio ambiente, el empleo de energías renovables y sistemas de ahorro en el consumo energético, la gestión de los residuos, etc.

Condicionantes ecológicos:

- El turismo de masas genera el uso y consumo de muchos recursos locales (agua, energía, etc.), así como de infraestructuras (transporte, tráfico, etc.) y servicios (seguridad, limpieza, gestión de residuos, etc.).
- La escasez de agua y su mala calidad.

Tendencias en el sector turismo y modelo de ciudad

II Jornadas de Urbanismo, Arquitectura Innovadora y Medio Ambiente

Asociación Técnico Empresarial de la Construcción

Elche, 20 de noviembre de 2002

- La conciencia medioambiental en el sector turismo está creciendo y en las zonas más desarrolladas (Baleares y Canarias) se está legislando para conseguir un desarrollo más sostenible y respetuoso con el medio ambiente.
- Los principales problemas medioambientales están relacionados con la cultura del uso del vehículo privado, que produce contaminación acústica y del aire, congestión, elevado consumo energético e inseguridad (numerosos accidentes de tráfico). Estos problemas determinan la no sostenibilidad de la movilidad en las ciudades y tienen que ser solucionados para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
- La falta de compromiso del sector empresarial con los valores de respeto y protección del medio ambiente.
- El auge del concepto de desarrollo sostenible como solución al conflicto entre crecimiento económico y deterioro del medio ambiente.
- El aumento de la conciencia ecológica con la creación de actitudes y valores ambientales, vinculados a los conceptos de reducir, reutilizar y reciclar, al reconocimiento de la necesidad de un desarrollo sostenible y a la defensa de la naturaleza.
- El consumismo y el despilfarro de energía y recursos naturales, como elementos que provocan problemas medioambientales y desigualdades sociales.
- El desarrollo de las energías renovables y la creación de una cultura económica y social de ahorro en el consumo de energía.
- El incremento de precios e impuestos relacionados con el medio ambiente.
- La saturación de los actuales sistemas de transporte y de infraestructuras, que requieren grandes inversiones públicas y privadas que supondrán un incremento de los costes, vía tasas y/o impuestos.
- El aumento del uso del transporte público, menos contaminante y más económico, flexible y cómodo.

Condicionantes sociales:

- La liberación femenina y la integración de la mujer en el ámbito social y económico.

- La doble valoración del ocio, como nueva tendencia de consumo e instrumento que favorece la calidad de vida.
- Las nuevas formas de familia como unidad de referencia social.

Condicionantes culturales:

- La convivencia en el ámbito local de la identidad y diversidad cultural.
- El fuerte desarrollo de la "economía del entretenimiento" como fenómeno cultural y económico. Los hábitos de consumo están favoreciendo el incremento de los gastos dedicados a la cultura, al ocio y el entretenimiento.

Turismo residencial: Características y requerimientos.

El turismo residencial consiste en la adquisición de viviendas por ciudadanos españoles y extranjeros que deciden pasar largas temporadas o habitar permanentemente en determinadas zonas, fundamentalmente la Costa del Sol, la Costa Blanca, Baleares y la Costa catalana.

El turismo residencial está relacionado con operaciones inmobiliarias en régimen de propiedad, alquiler o "time-sharing".

La costa española se está consolidando como el primer mercado mundial en el sector de las segundas residencias, por las especiales condiciones de vida que se ofrecen, la excelente climatología, la buena relación calidad-precio, el entorno natural y medioambiental existente, y el alto nivel de infraestructuras y comunicaciones existente.

En España hay 1.200.000 viviendas turísticas, existiendo en la Costa Blanca más de 240.000 propiedad de extranjeros, según datos del año 2001 del **Instituto Español de Comercio Exterior (ICEX)**. Alicante y Málaga absorben el 44 por ciento de la demanda inmobiliaria.

Para el ICEX, la radiografía del comprador europeo de una segunda residencia en España es la siguiente:

- El 35 por ciento de los compradores son del Reino Unido y el 31 por ciento son de Alemania. Otros países de origen son Francia, Italia, Bélgica, Holanda, Portugal y Suiza. Sólo en el año 2000, los británicos compraron 50.000 viviendas en España, teniendo más de 330.000 propiedades. Por lo que se refiere al mercado alemán, hay más de 800.000 familias interesadas en adquirir inmuebles en las principales zonas turísticas españolas.

- El 39 por ciento de los compradores extranjeros son empresarios, el 33 por ciento son profesionales liberales, el 18 por ciento directivos y el 10 por ciento son asalariados.
- Los motivos de la compra de la vivienda son el retiro para el 75 por ciento de los compradores y el veraneo para el 13 por ciento de los extranjeros.
- El 58 por ciento de los compradores tienen unos ingresos en euros de 6.010 a 12.020, el 25 por ciento de 3.005 a 6.010, y el 17 por ciento de más de 12.020.

El perfil de los clientes extranjeros que invierten en España, según **CB Richard Ellis**, se corresponde fundamentalmente con parejas de mediana edad, de poder adquisitivo medio-alto o alto, mayoritariamente profesionales liberales o empleados cualificados de empresas medianas y grandes, que se plantean la compra como segunda residencia con el propósito de convertirla en vivienda habitual al jubilarse.

Los compradores extranjeros tienen una clara preferencia por una propiedad inmobiliaria con parcela independiente, y desean que su vivienda esté integrada en urbanizaciones con buenos servicios y comunicaciones. Además, están interesados en mantener las costumbres y estilos de vida de sus países de origen, y en asumir otras del entorno en el que viven.

Este perfil se completa con el señalado para el inversor europeo por los **responsables de la Feria Inmobiliaria Turística Inmotur de Madrid**, en el sentido de que es el de una persona que ha sobrepasado los cincuenta años, empresario o profesional liberal y que, en muchos casos ya está jubilado, posee una gran vitalidad y un alto poder adquisitivo.

Los principales requerimientos del turismo residencial, son los siguientes:

- Un urbanismo y una climatología excepcional.
- Residencias de calidad, lujosas y confortables.
- Asistencia médica integrada.
- Servicios logísticos y comerciales próximos.
- Seguridad ciudadana.
- La fascinación por la localidad y lugar de residencia.
- La tranquilidad.
- La idiosincrasia de la gente.

- El trato y la hospitalidad.
- La oferta de ocio y diversión.
- La gastronomía y cultura local.
- La existencia de buenos equipamientos comerciales de uso diario y de servicios.
- La proximidad de campos de golf y puertos deportivos.
- La existencia de buenas comunicaciones con las zonas de origen.

Para los **responsables de la Feria Inmotur** el comprador europeo desea adquirir una vivienda en el litoral español teniendo en cuenta los siguientes factores, clasificados por orden de importancia:

- El clima y el sol. Para este tipo de compradores extranjeros no es prioritario que la vivienda esté a pie de playa, a diferencia del comprador español que prefiere que su residencia esté lo más cerca posible del mar.
- La proximidad de la residencia a un campo de golf.
- El entorno de la vivienda con infraestructuras desarrolladas y consolidadas, y con buena accesibilidad a todo tipo de servicios.

El modelo de ciudad turística.

Los requerimientos del turismo y del turista residencial deben ser tenidos en cuenta a la hora de definir el modelo de ciudad.

El turismo residencial no se debe considerar exclusivamente como un producto inmobiliario. Los turistas exigen algo más que viviendas y urbanizaciones de calidad.

El turismo residencial requiere un entorno urbano y natural de calidad, una ciudad habitable que presente las siguientes características:

- Un modelo urbanístico que favorezca las tipologías de viviendas demandadas.
- La defensa y respeto del entorno natural, medioambiental y paisajístico existente, potenciando la importancia de los valores ecológicos.
- La existencia de infraestructuras y servicios urbanos de calidad y bien dimensionados.

- Dotaciones educativas, sociales y sanitarias adecuadas.
- Buenos equipamientos deportivos.
- Una oferta comercial diversa y adaptada.
- Seguridad ciudadana.
- Una oferta atractiva cultural y de ocio.
- Buenas comunicaciones, con importantes infraestructuras de transporte.
- La concienciación ciudadana sobre la importancia del turismo, sobre la necesidad de trato personal y amable.
- La profesionalidad y cualificación en el sector.

El turismo residencial se puede convertir en un problema para la ciudad, si se entiende exclusivamente en términos de producto y promoción inmobiliaria de calidad deficiente, y se apoya en los efectos negativos del modelo de ciudad difusa o dispersa, destacando:

- El consumo excesivo de suelo en la construcción de viviendas y urbanizaciones.
- El deterioro del entorno natural, medioambiental y paisajístico.
- El crecimiento urbanístico desordenado e indiscriminado.
- El elevado consumo de agua y energía.
- La ausencia o insuficiencia de infraestructuras básicas.
- Deficiencias en equipamientos y servicios públicos.
- La masificación de la población en determinadas zonas.
- Los elevados costes de inversión y mantenimiento relacionados con las infraestructuras.
- Las dificultades de accesibilidad y movilidad entre las zonas residenciales y la ciudad.
- La pérdida de contactos y relaciones entre la ciudadanía.
- Los problemas de cohesión social, al separarse la población.

El turismo residencial en Elche debe contemplarse en el contexto del modelo de ciudad más habitable que se está conformando, y que apuesta claramente por el turismo de calidad, como instrumento de una política activa de diversificación de la actividad económica. Un modelo de ciudad turística que tiene que garantizar su competitividad y el respeto a los importantes recursos naturales, ecológicos y medioambientales existentes en el municipio, renunciando, en todo caso, a un crecimiento urbanístico desordenado que fomente los problemas negativos del modelo de ciudad difusa.

El turismo de Elche tiene que fortalecer el concepto de una ciudad de calidad que es Patrimonio de la Humanidad, por dos valores tradicionales, el Palmeral y Misteri que, una generación tras otra, los ilicitanos hemos sabido conservar y cuidar. En este sentido es fundamental defender un modelo turístico que nos permita progresar y mejorar nuestra calidad de vida, y la de los turistas, y que no suponga, en ningún caso, la destrucción de nuestros valores naturales, paisajísticos o culturales.