

LAS VIVIENDAS FAMILIARES Y SU USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Francisco Juan Martínez*, Amparo Jesús Pauls* y Javier Solsona Monzonís*

Resumen. El turismo residencial, en cualquiera de sus acepciones y modalidades, tiene una notoria importancia en el ámbito turístico estatal y de forma muy especial en la Comunidad Valenciana, fruto de las excelentes condiciones del destino y de diversos factores socioeconómicos. Sin embargo, frente a un mayor conocimiento del considerado turismo tradicional, tanto en su vertiente de oferta como de demanda, se opone una evidente carencia de información sobre las distintas tipologías que integran el llamado turismo residencial, en especial del uso turístico de las viviendas familiares o privadas. En este artículo se pone de manifiesto la evolución del parque de viviendas en las últimas décadas, así como la magnitud de la demanda nacional y extranjera en esta modalidad turística.

El objetivo básico de la investigación es determinar la importancia cuantitativa de este trascendente elemento de la oferta de alojamiento, mediante la obtención de una aproximación al volumen real de viviendas familiares o privadas de uso turístico en la Comunidad Valenciana. Para ello se realizó una investigación específica con una encuesta realizada a una muestra representativa de las viviendas de uso no colectivo en determinados municipios, con el fin de conocer el uso a que se destinan dichas viviendas en relación con la actividad turística, aplicando los resultados obtenidos a los datos del Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística de 2001.

Palabras clave: Turismo residencial / viviendas familiares / vivienda principal / segunda residencia / Censo de viviendas / uso turístico / uso turístico complementario.

I. INTRODUCCIÓN

La complejidad de definir la capacidad del alojamiento turístico de un territorio se debe fundamentalmente al uso turístico que se hace de las viviendas familiares, entendiendo como tales aquellas destinadas a ser habitadas por una o varias personas, general pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (1), puesto que en destinos evolucionados como los existentes en el Estado español existe un buen nivel de conocimiento de lo que se conoce habitualmente como alojamiento reglado (establecimientos hoteleros, acampamentos, apartamentos turísticos, alojamientos rurales).

Se han desarrollado muchos trabajos que han tratado de realizar una aproximación al uso turístico de residencias principales, segundas residencias y otros tipos de viviendas que no están incluidas entre las modalidades de alojamiento turístico reglado. Al respecto hay que citar trabajos como los realizados por Mazars Turismo (2) o por el grupo Advanced Management Services (3). El Plan MUNRES (Programa de Actuación para la Revitalización y Ordenación del Turismo Residencial en la Costa Blanca y su área de influencia) (4) constituye un análisis más pormenorizado y específico sobre el turismo residencial en el ámbito de la Costa Blanca (Alicante).

* Servicio de Estudios y Planificación. Agencia Valenciana de Turismo.

En muchos de estos trabajos el concepto de referencia utilizado y sobre el que se ha basado la investigación ha sido el turismo residencial. Es frecuente utilizar el término «turismo residencial» en contraposición al turismo «convencional» o «tradicional», entendiéndolo a este último como la práctica turística que se basa en la utilización de alojamiento hotelero, campings y otros establecimientos de oferta turística reglada. En el estudio de Mazars Turismo para FITUR, citando al Instituto de Estudios Turísticos, se entiende por turismo residencial «la permanencia del turista de forma prolongada durante periodos vacacionales en un lugar geográfico determinado. Estancia prolongada del turista en una vivienda de su propiedad o en alquiler».

En esta investigación se pretende abarcar un campo más amplio del que estrictamente se refiere al turismo residencial, tratando de realizar una aproximación al volumen de viviendas de potencial uso turístico, entendiéndolo como tales a aquellas que son susceptibles de ser utilizadas por los turistas durante todo el año o en algún periodo del mismo, de acuerdo con el uso que se haga de las mismas (uso turístico - uso turístico complementario).

Una cuestión importante a la hora de plantear esta investigación es el hecho de que se hayan realizado numerosos análisis de los establecimientos cuya oferta está reglada por las administraciones turísticas y, sin embargo, no existen buenas aproximaciones al volumen real de viviendas privadas de uso turístico y del número de turistas que las utilizan. De ahí que se considere que el uso turístico de esta tipología

alojativa deba ser explorado con detenimiento.

La Agència Valenciana del Turisme, consciente de que la Comunidad Valenciana es la primera potencia turística en términos de pernoctaciones en establecimientos de alojamiento no reglado —apartamentos no legalizados, viviendas particulares, etc.— (5), tiene una especial preocupación por conocer la oferta en toda su dimensión, y para ello se han desarrollado una serie de estudios en los últimos años que constituyen la base del análisis que se aborda en este trabajo.

II. LA TRASCENDENCIA DEL TURISMO RESIDENCIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Del avance de resultados del Censo de Población y Viviendas de 2001 se desprende el elevado peso de las viviendas secundarias en la Comunidad Valenciana, casi una cuarta parte, la mayoría de las cuales constituyen, indudablemente, viviendas de potencial uso turístico. A este contingente habría que añadir buena parte de las viviendas conceptuadas como «viviendas vacías», dado que muchas de ellas también se destinan a uso turístico.

Con los datos de censos anteriores, se puede comprobar la distribución según la tipología de las viviendas. En relación a 1970, se aprecia en los Censos posteriores un cambio en la composición del parque de viviendas, con un incremento relativo del volumen de viviendas secundarias frente a las viviendas principales.

Por otra parte, la consolidación de las operaciones estadísticas *Frontur* y *Familitur* permiten la obtención de información suficiente acerca de la demanda turística de

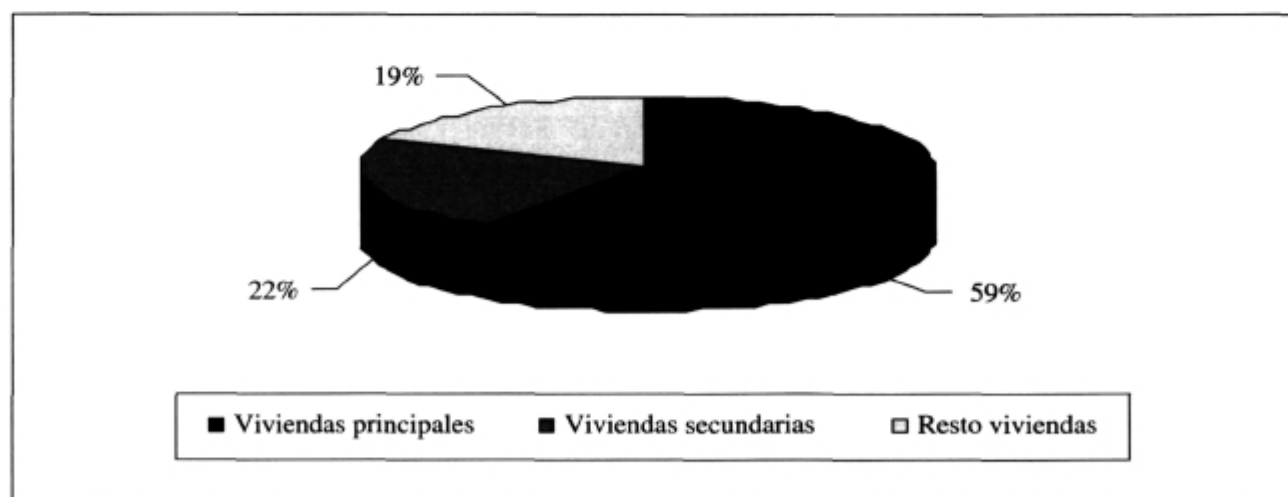
residentes y no residentes, especialmente de las características de los viajes y las modalidades de alojamiento, entre otras variables.

Tabla 1
Tipología de viviendas. Totales Comunidad Valenciana

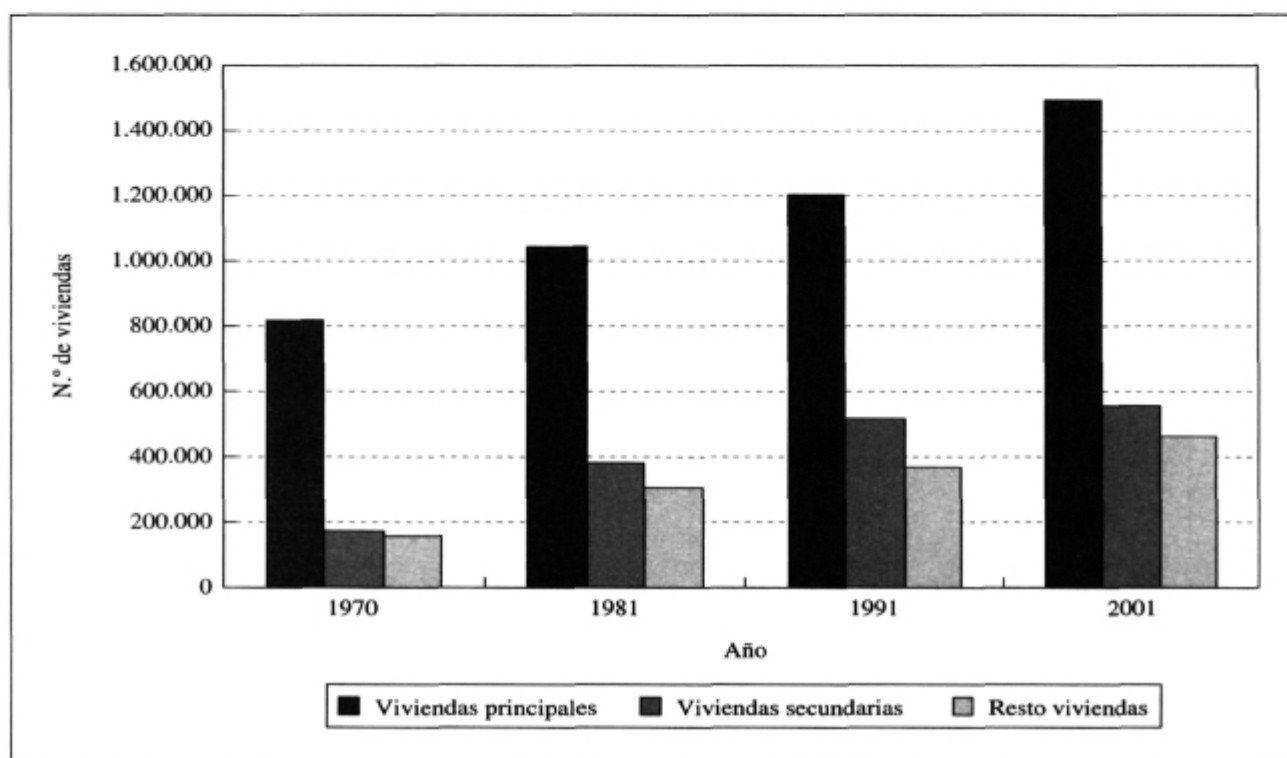
	Total viviendas	Viviendas principales	% sobre total viviendas	Viviendas secundarias	% sobre total viviendas	Resto viviendas	% sobre total viviendas
2001	2.525.659	1.499.711	0,59	557.913	0,22	468.035	0,19
1991	2.089.063	1.205.331	0,58	517.694	0,25	366.038	0,18
1981	1.732.149	1.045.817	0,60	377.599	0,22	308.733	0,18
1970	1.143.215	819.256	0,72	165.418	0,14	158.541	0,14

Fuente: Censos de Vivienda (I.N.E. / I.V.E.)

Tipología de viviendas en la Comunidad Valenciana (2001)



Evolución de la tipología de viviendas en la Comunidad Valenciana (en el periodo 1970-2001)



Tomando como referencia los datos de Frontur correspondientes a 2002 para la Comunidad Valenciana, el número de turistas que se alojó en viviendas en propiedad superó el 22%, constituyendo el mayor porcentaje en términos relativos frente a las principales Comunidades Autónomas turísticas. En términos absolutos, tan sólo Cataluña supera a la Comunidad Valenciana en cuanto al número de turistas alojados en vivienda en propiedad. Para el caso de la Comunidad Valenciana, el porcentaje crece hasta un 37% si se considera el epígrafe «vivienda gratuita», y al 54% si además se considera la vivienda alquilada. Las cuotas

son todavía mayores si se tienen en cuenta las pernoctaciones asociadas a cada tipología de alojamiento.

En cuanto al turismo de origen nacional, y de acuerdo con los datos de Familitur 2002 para la Comunidad Valenciana, la cifra de viajes de corta duración a segundas residencias dan idea del peso de este segmento de demanda, puesto que constituyen un 65% del total de viajes realizados.

Por lo que se refiere al origen de la demanda, las encuestas que realiza el Instituto de Estudios Turísticos estiman en 23,7

millones el número de pernoctaciones realizadas por los turistas no residentes en viviendas propias en la Comunidad Valenciana en el año 2002. Las pernoctaciones de residentes en España en viajes de larga duración en viviendas propias de la Comunidad Valenciana durante el año 2002 se estima en 26 millones, cifra a la que se debe añadir una parte de las pernoctaciones en viajes cortos a segundas residencias, que en 2002 se cifraba en 18,6 millones (incluye viviendas en propiedad, alquiladas durante la mayor parte del año o de familiares o amigos).

Estas cifras muestran la importancia del turismo internacional en el segmento de vivienda propia en la Comunidad Valenciana, siendo el Reino Unido, Alemania, Francia, Países Bajos y Bélgica los principales mercados de origen.

El análisis del origen de los viajes turísticos a la Comunidad Valenciana con alojamiento en vivienda propia y multipropiedad muestra que se trata de viajes intrarregionales en un 79,4% de los casos. Madrid, Cataluña, Castilla-La Mancha, Murcia y Aragón son los mercados más destacados entre el resto de Comunidades Autónomas.

III. APROXIMACIÓN AL VOLUMEN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

Estimar la oferta de viviendas de uso turístico resulta fundamental para conocer la auténtica dimensión y capacidad turística de una región o destino turístico. En esta in-

vestigación se han seleccionado tres municipios de la Comunidad Valenciana que resultan lo suficientemente significativos para conocer el alcance que este tipo de alojamiento tiene en el litoral de la Comunidad, principal área turística de la región. Mediante la investigación aplicada a los municipios de Oropesa del Mar (Castellón), Cullera (Valencia) y Benidorm (Alicante) se pretende aproximar el conocimiento de la realidad en el segmento de oferta correspondiente al alojamiento turístico extrahotelero, excluyendo del ámbito del estudio los establecimientos de uso colectivo (hoteles, hostales y campamentos). Es especialmente relevante y necesario el conocimiento de la oferta de las zonas litorales por ser las que concentran la mayor parte de este tipo de oferta de alojamiento, como se ha apuntado anteriormente. De este modo, realizar una aproximación al número de viviendas de uso turístico permitirá estimar el volumen de pernoctaciones generadas en el periodo de máxima afluencia de turistas, esto es, en temporada estival (meses de julio y agosto), así como del promedio diario de personas en dicho periodo.

III.1. Metodología

Dos son los aspectos que fundamentan la metodología utilizada:

1. La obtención del universo de viviendas de uso individual en estos tres municipios, así como en los municipios de litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana. Para ello se ha utilizado el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística de 2001.

2. El estudio del uso a que se destinan estas viviendas en relación con la actividad turística, para lo que se realizó una investigación específica con una encuesta realizada a una muestra representativa de las viviendas de uso no colectivo en cada uno de los municipios, cuyas características se exponen posteriormente (6).

Para una mejor visión del alcance y objetivos de la investigación es necesario realizar una aproximación conceptual. En este sentido, la clasificación utilizada para las viviendas en relación a su posible uso turístico comprende las siguientes definiciones:

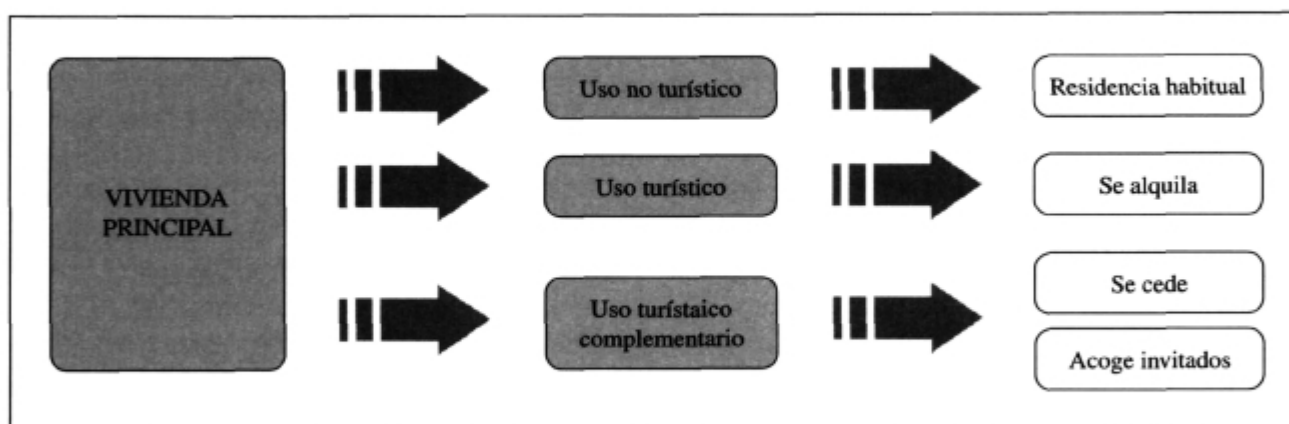
Vivienda principal: Es la vivienda utilizada habitualmente durante un año por residentes. Por tanto, no se considera como vivienda de uso turístico. Se admite el uso de la vivienda principal como vivienda de uso turístico cuando ésta no es utilizada exclu-

sivamente durante todo el año por la población residente. En este caso se admiten las siguientes posibilidades:

- a) La vivienda se alquila durante una parte del año (uso turístico).
- b) La vivienda se cede durante una parte del año (uso turístico complementario).
- c) La vivienda acoge invitados con estancia inferior a un año (uso turístico complementario).

Estas tres posibilidades suponen el uso turístico ocasional de la vivienda principal. La distinción que se realiza entre uso turístico y uso turístico complementario atiende únicamente a que en el primer caso la cesión de la vivienda se realiza mediante precio y en el segundo no.

Cuadro 1
Tipologías de utilización de la vivienda principal



Fuente: Elaboración propia.

Vivienda no principal: Es la vivienda que se utiliza temporalmente (estancias inferiores a un año) por personas que no son residentes habituales. Por tanto, son estas viviendas las que se consideran como de uso turístico por naturaleza. Este tipo de viviendas admite la siguiente casuística:

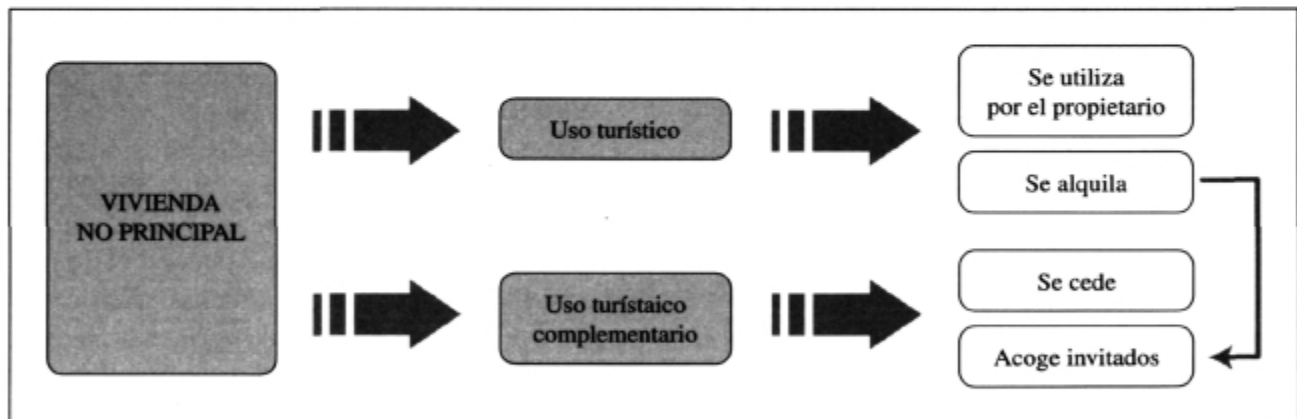
- a) La vivienda se alquila durante una parte del año (uso turístico).
- b) La vivienda se cede durante una parte del año (uso turístico complementario).

c) La vivienda acoge invitados con estancia inferior a un año (uso turístico complementario).

d) La vivienda es utilizada por los propietarios durante una parte del año (uso turístico).

Puede observarse que esta división es la misma que la contemplada para la vivienda principal, añadiendo el supuesto de que sea utilizada por sus propietarios como vivienda turística. A su vez, se considera la posibilidad de que las viviendas no principales alquiladas acojan invitados (amigos o familiares).

Cuadro 2
Tipologías de utilización de la vivienda no principal



Fuente: Elaboración propia.

A los efectos de esta investigación, las viviendas catalogadas como «secundarias» se consideran en su totalidad de potencial uso turístico. Ello no obstante, en este conglomerado existe un pequeño conjunto de viviendas que no son objeto de un uso turístico, sino que son utilizadas, por ejemplo, por tra-

bajadores que se desplazan a un lugar distinto al de su residencia habitual. Aún siendo conscientes de la presencia de este sesgo, y ante la dificultad que plantea la determinación del número real de viviendas en esta situación, consideraremos la totalidad de estas viviendas como de potencial uso turístico.

Por su parte, las viviendas tipificadas como «vacías» y «otro tipo» incluyen un cierto componente de viviendas turísticas que es preciso determinar. Al analizar los datos disponibles, se observa que los porcentajes que representan las viviendas de esas tipologías respecto al número total de viviendas en determinados municipios del litoral son sumamente elevados y que con toda seguridad, no se corresponden con la realidad. Esto es así por diversas razones, como puede ser la circunstancia temporal que supone la fecha en que se realiza el Censo, que viene a dificultar la obtención de información al no encontrarse ocupadas en ese momento las viviendas, por encontrarse aisladas, o por cualquier otra causa que haya imposibilitado la obtención de información

Este contingente de viviendas susceptibles de ser incorporadas al conglomerado formado por las viviendas de potencial uso turístico, ha sido objeto de tratamiento en algunos trabajos (7). A partir de las conclusiones de los mismos, se ha considerado una única distinción entre viviendas principales y no principales, debido a las dificultades prácticas que derivan de la imposibilidad de conocer con exactitud el verdadero volumen de viviendas conceptuadas como «vacías» y «otro tipo» que no constituyen segunda residencia, estimándose que son en su totalidad de potencial uso turístico, aún siendo conscientes de la presencia de cierto sesgo.

El trabajo de campo, realizado durante agosto de 1998, debido a que es el periodo de máxima utilización de los alojamientos turísticos y segundas residencias, consis-

tió en entrevistar a los ocupantes de una serie de viviendas seleccionadas aleatoriamente para los municipios objeto de estudio. La publicación del Censo de Población y Viviendas 2001 ha permitido la aplicación de los resultados obtenidos a datos actualizados del parque de viviendas.

El número total de entrevistas realizadas fue de 5.041, distribuidas de la siguiente forma:

- Benidorm: 3.144
- Cullera: 1.386
- Oropesa: 511

A partir de los resultados de la encuesta se obtuvo una estimación de los usos que se da a las viviendas para cada uno de los municipios estudiados. Combinando dichas estimaciones con los resultados provisionales del Censo de Población y Viviendas 2001 se ha pretendido aproximar el volumen actualizado de viviendas que pueden calificarse como turísticas y las plazas que representan. Del mismo modo, se ha estimado el número de pernoctaciones originadas durante el periodo estival, en función del número de viviendas estimadas y del tipo de uso que tienen. Asimismo, se ha obtenido una estimación del promedio de personas que diariamente pernoctan en los citados municipios.

Los resultados han sido objeto de las oportunas correcciones para extrapolarlos al conjunto de las zonas de litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana.

III.2. Principales resultados obtenidos

III.2.1. Benidorm

Tabla 2
Número de viviendas en Benidorm según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	21.230	20.933		297	10.849
No principales	30.197		8.320	21.877	8.214
Totales	51.427	20.933	8.320	22.174	19.063

Fuente: Elaboración propia.

La tabla anterior requiere de alguna explicación para su completa comprensión. En primer lugar, en la columna de «totales» no se incluyen los datos de la columna «viviendas de uso turístico complementario», ya que éstas corresponden a un uso complementario de las viviendas (viviendas cedidas o que acogen invitados) y su agregación distorsionaría el volumen real de viviendas existentes. El caso de las viviendas cedidas implica que durante una parte del año las viviendas de uso no turístico o las viviendas de uso turístico ocupadas por los propietarios son utilizadas, sin contraprestación pecuniaria, por turistas que no son propietarios de la vivienda. Por otro lado, en el caso de las viviendas que acogen invitados se trata de una sobreutilización vacacional de estas mismas viviendas. Por su parte, las casillas sombreadas corresponden a supuestos sin interpretación posible.

Pueden darse otras combinaciones de uso de la vivienda no recogidos en la tabla 2, como es el caso de las viviendas de uso turístico alquiladas que acogen invitados, se ceden o se realquilan siempre por tiempo inferior al anual, aunque por simplicidad en la exposición y su volumen, relativamente reducido, no aparecen en la tabla.

Se considera como oferta turística las viviendas no principales (ocupadas por los propietarios o alquiladas) y las principales que se alquilan. Estas últimas, aunque tienen un peso limitado en el total, suponen un fenómeno habitual en el comportamiento estructural de la oferta, por lo que se ha considerado conveniente su inclusión.

Realizadas estas aclaraciones, a continuación se analizan los resultados obtenidos.

Con la definición anterior, Benidorm dispone de un total de 30.494 viviendas turísticas, que representan el 59,3% de las viviendas existentes en el municipio. De este total de viviendas turísticas disponibles, 22.174 (un 72,7%) corresponden al mercado turístico de alquiler.

Para el cálculo de la capacidad de acogida de estas viviendas se ha imputado a cada vivienda un total de 4 plazas.

Con esta hipótesis, en la tabla 3 aparecen las plazas disponibles en cada uno de los segmentos de viviendas considerados.

Tabla 3
Número de plazas en Benidorm según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	84.920	83.731		1.189	43.394
No principales	120.788		33.281	87.507	32.857
Totales	205.708	83.731	33.281	88.696	76.251

Fuente: Elaboración propia.

Teniendo en cuenta lo apuntado con anterioridad para el cálculo del número de viviendas, y excluyendo el volumen de plazas en viviendas de uso turístico complementario, Benidorm dispone de un total de 121.977 plazas en viviendas turísticas

En la tabla 4 aparece una estimación de las pernoctaciones realizadas durante julio y agosto en cada una de las viviendas consideradas anteriormente, excluyendo las viviendas de uso no turístico. En este caso la columna de «totales» sí que incluye las pernoctaciones realizadas en las viviendas de uso turístico complementario, recogidas en la última columna de la tabla.

De los 6.542.618 pernoctaciones obtenidas en estos dos meses, el 61,4% se realiza en viviendas de uso turístico alquiladas, el 20,7% en viviendas de uso turístico utilizadas por sus propietarios y el 17,9% restante en viviendas cedidas o que reciben invitados. A este total, habría que añadir 1.275.367 pernoctaciones que realizan los turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas y que, al igual que ocurría en el número de viviendas, no se recoge en esta tabla.

La tabla 5 recoge, por tipo de vivienda, el número medio de personas / día que, estimativamente, acoge Benidorm durante los meses de julio y agosto. Este colectivo

Tabla 4
Número de pernoctaciones en Benidorm durante julio y agosto
según tipo de vivienda (2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	464.979		3.599	461.380
No principales	6.077.639	1.354.302	4.016.481	706.856
Totales	6.542.618	1.354.302	4.020.081	1.168.236

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5
Número medio de personas/día en Benidorm durante julio y agosto
según tipo de vivienda (2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	7.750		60	7.690
No principales	101.294	22.572	66.941	11.781
Totales	109.044	22.572	67.001	19.471

Fuente: Elaboración propia.

alcanza un total de 109.044 personas / día, siendo la vivienda de uso turístico alquilada la que destaca sobre el resto de tipologías consideradas en la investigación, con un 61,4% del total. Por otro lado, el número

medio de turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas alcanza un volumen significativo con 21.256 personas / día, lo que supone un 19,5% del total.

III.2.2. Cullera

Tabla 6
Número de viviendas en Cullera según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	7.634	7.489		145	3.306
No principales	18.153		11.899	6.254	9.104
Totales	25.787	7.489	11.899	6.399	12.409

Fuente: Elaboración propia.

Teniendo en cuenta las consideraciones hechas anteriormente, el número de viviendas turísticas alcanza en Cullera un total de 18.298, que representa un 70,9% del total de viviendas disponibles. De estas viviendas turísticas disponibles, 6.399 (un

35,0%) corresponden al mercado turístico de alquiler.

En la tabla 7 aparecen las plazas disponibles en cada uno de los segmentos de viviendas considerados.

Tabla 7
Número de plazas en Cullera según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	30.536	29.956		580	13.222
No principales	72.612		47.596	25.016	36.415
Totales	103.148	29.956	47.596	25.596	49.637

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con las consideraciones anteriores para la oferta turística, Cullera dispone de un total de 73.192 plazas en viviendas turísticas.

En la tabla 8 aparecen las pernoctaciones realizadas durante julio y agosto en cada una de las viviendas consideradas anteriormente, excluyendo las viviendas de uso no turístico.

Tabla 8
Número de pernoctaciones en Cullera durante julio y agosto (2001)
según tipo de vivienda

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	185.718		17.231	168.486
No principales	3.698.075	2.216.467	1.187.877	293.731
Totales	3.883.792	2.216.467	1.205.109	462.217

Fuente: Elaboración propia.

Del total de pernoctaciones obtenidas en estos dos meses, el 31,0% se realiza en viviendas de uso turístico alquiladas, el 57,1% en viviendas de uso turístico ocupadas por sus propietarios y el 11,9% restante en viviendas cedidas o que reciben invitados. A este total de 3.883.792, habría que añadir las pernoctaciones de los turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas (117.619) que representan un 3% del total.

A la vista de estos resultados, se puede destacar, en el municipio de Cullera, el predominio del turismo de segunda residencia realizado por los propietarios respecto al turismo de alquiler, al contrario que ocurre en Benidorm. Por otra parte, el fenómeno de

los turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas tiene un carácter residual (3% del total de las pernoctaciones), mientras que en Benidorm es bastante relevante (16,3%).

La tabla 9 recoge por tipo de vivienda, el número medio de personas / día que de manera aproximada acoge Cullera durante los meses de julio y agosto. Este colectivo alcanza un total de 64.730 personas / día, siendo la vivienda de uso turístico ocupada por sus propietarios la que destaca sobre el resto de las viviendas, con un 57,1% del total. Por otro lado, el número medio de turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas supone un volumen reducido, con 1.960 personas / día.

Tabla 9
Número medio de personas/día en Cullera durante julio y agosto (2001)
según tipo de vivienda

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	3.095		287	2.808
No principales	61.635	36.941	19.798	4.896
Totales	64.730	36.941	20.085	7.704

Fuente: Elaboración propia.

III.2.3. Oropesa

Tabla 10
Número de viviendas en Oropesa según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	1.828	1.828		0	1.057
No principales	11.569		8.568	3.001	7.995
Totales	13.397	1.828	8.568	3.001	9.051

Fuente: Elaboración propia.

El número de viviendas turísticas alcanza en Oropesa un total de 11.569, lo que representa un 86,4% del total de viviendas disponibles. De este total, 3.001 (26%) corresponden al mercado turístico de alquiler de viviendas no principales. En esta localidad no se ha observado el fenómeno de alquiler de la vivienda principal con fines turísticos.

Al igual que en los otros dos municipios analizados, se ha imputado a Oropesa un total de 4 plazas para cada vivienda. Con esta hipótesis, en la tabla 11 aparecen las plazas disponibles en cada uno de los segmentos de viviendas considerados.

Tabla 11
Número de plazas en Oropesa según su tipo de uso
(año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	7.312	7.312		0	4.226
No principales	46.276		34.273	12.003	31.979
Totales	53.588	7.312	34.273	12.003	36.205

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la definición de vivienda de uso turístico, Oropesa dispone de un total de 46.276 plazas en dicha modalidad de vivienda.

En la tabla 12 aparecen las pernoctaciones realizadas durante julio y agosto en cada una de las viviendas consideradas anteriormente, excluyendo las viviendas de uso no turístico.

Tabla 12
Número de pernoctaciones en Oropesa durante julio y agosto (2001)
según tipo de vivienda

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	47.478		0	47.478
No principales	2.511.795	1.582.050	563.787	365.958
Totales	2.559.273	1.582.050	563.787	413.436

Fuente: Elaboración propia.

Del total de pernoctaciones obtenidas, el 22,0% se realiza en viviendas de uso turístico alquiladas, el 61,8% en viviendas de uso turístico utilizadas por sus propietarios y el 16,2% restante en viviendas cedidas o que

reciben invitados. A este total de 2.559.273, habría que añadir las pernoctaciones de los turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas (87.548) que representan un 3,4% del total de pernoctaciones.

En el municipio de Oropesa se acentúan los resultados obtenidos para Cullera en relación al predominio del turismo de segunda residencia. También el fenómeno de los turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas tiene un carácter residual en Oropesa.

La tabla 13 recoge, por tipo de vivienda, el número medio de personas / día que

acoge Oropesa durante los meses de julio y agosto. El número total de personas/día es de 42.655, siendo la vivienda de uso turístico utilizada por los propietarios la que destaca sobre el resto de las viviendas, con un 62,4% del total. Por otro lado, el número medio de turistas invitados en las viviendas de uso turístico alquiladas supone una cifra poco relevante, con 1.459 personas / día.

Tabla 13
Número medio de personas/día en Oropesa durante julio y agosto (2001)
según tipo de vivienda

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	791		0	791
No principales	41.864	26.367	9.397	6.099
Totales	42.655	26.367	9.397	6.891

Fuente: Elaboración propia.

III.2.4. *Estimación de resultados para el litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana*

En este apartado se pretende realizar una aproximación de la trascendencia del turismo residencial en los municipios del litoral de la Comunidad Valenciana, ampliando el análisis a otros municipios que, aún no siendo limítrofes con el mar, son colindantes y tienen un comportamiento absolutamente turístico (8). Los municipios de litoral considerados concentran el 32% del to-

tal de viviendas principales y el 55% de las no principales.

Para la realización de las estimaciones se han empleado los promedios de los resultados correspondientes a los municipios de Oropesa y Cullera de aquellas variables utilizadas, como el porcentaje de viviendas alquiladas o cedidas o el porcentaje de segundas residencias. Los resultados correspondientes al municipio de Benidorm han tenido un tratamiento totalmente independiente para no desvirtuar

los resultados globales, por las propias peculiaridades del municipio, donde al elevado volumen de alojamiento hotelero hay que sumar un alto porcentaje de vi-

viviendas de uso turístico respecto a las viviendas principales. A continuación se ofrecen las estimaciones derivadas de los cálculos realizados.

Tabla 14
Número de viviendas en el litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana según su tipo de uso (año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	479.014	474.139		4.875	242.487
No principales	555.779		366.745	189.034	312.839
Totales	1.034.793	474.139	366.745	193.909	555.326

Fuente: Elaboración propia.

El número de viviendas turísticas alcanza en el litoral de la Comunidad Valenciana un total de 560.654, lo que representa un 54,2% del total de viviendas disponibles. De este total, 193.909 (34,6%) corresponden al mercado turístico de alquiler.

En la tabla 15 aparecen las plazas disponibles en cada uno de los segmentos de viviendas considerados.

Tabla 15
Número de plazas en el litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana según su tipo de uso (año de referencia: 2001)

VIVIENDAS	Totales	Viviendas de uso no turístico	Viviendas de uso turístico (por propietario)	Viviendas de uso turístico (alquiladas)	Viviendas de uso turístico complementario
Principales	1.916.056	1.896.556		19.500	969.949
No principales	2.223.116		1.466.982	756.134	1.251.354
Totales	4.139.172	1.896.556	1.466.982	775.635	2.221.303

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con la definición de vivienda de uso turístico, el litoral y prelitoral de la Comunidad Valenciana dispone de un total de 2.242.616 plazas, de las cuales 1.466.982 (65,4%) son utilizadas por sus propietarios y el resto son de alquiler.

III.3. Conclusiones

- En relación al Censo de Viviendas disponible del año 1970, los Censos posteriores ponen de manifiesto, para la Comunidad Valenciana, un cambio en la estructura del parque residencial, con un incremento del volumen relativo de viviendas secundarias en detrimento de las viviendas principales.

- La publicación de los datos del Censo de 2001 y la aplicación de los resultados de la investigación permite disponer de datos con plena vigencia.

- La consolidación de las encuestas del Instituto de Estudios Turísticos *Frontur* y *Familitur* han permitido una clara mejora del conocimiento de la demanda en su modalidad de turismo residencial. Los resultados de dichas encuestas muestran la importancia de esta tipología turística en la Comunidad Valenciana, tanto para la demanda nacional como extranjera.

- En términos de oferta, los resultados de la investigación y su extrapolación al conjunto de municipios de litoral constituyen también un claro indicador de la trascendencia del turismo residencial en la Comunidad Valenciana. Asimismo, a través de la investigación realizada se ha profundizado en el conocimiento de las distintas tipo-

logías de uso turístico de las viviendas tanto principales como no principales, habiéndose constatado una diferente especialización, en función del municipio analizado: en el caso de Benidorm, predomina el alquiler de las viviendas turísticas, mientras que en Cullera y Oropesa destaca el uso turístico por parte de los propietarios.

- El entorno litoral de la Comunidad Valenciana dispone de cerca de 2,25 millones de plazas en viviendas de uso turístico, lo que posiblemente constituye el mayor parque de viviendas destinadas a tal fin en el conjunto del Estado.

- Al volumen de viviendas que son objeto de uso turístico (bien por parte del propietario, bien alquiladas) y que dan idea de la magnitud de la oferta, se añade un contingente de viviendas utilizadas de manera complementaria (es decir, viviendas cedidas o que acogen invitados), con un peso nada despreciable.

BIBLIOGRAFÍA

ADVANCED MANAGEMENT SERVICES GROUP (2000): *Turismo Residencial: marco de referencia*. Barcelona. Consorci Zona Franca.

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO - SERVICIO DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN (1999): *Estudio sobre las viviendas de la Comunidad Valenciana de potencial uso turístico*. Valencia. Agencia Valenciana de Turismo. Estudio no publicado.

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO - SERVICIO DE ESTUDIOS Y PLANIFICACIÓN (1998): *Las viviendas familiares de la Comunidad Valenciana y su posible uso turístico*. Valencia. Agencia Valenciana de Turismo. Estudio no publicado.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2003): *Movimientos Turísticos de los Españoles (Familitur)*. Madrid. Secretaría General de Turismo.

INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS (2003): *Movimientos Turísticos en Fronteras (Frontur)*. Madrid. Secretaría General de Turismo.

INSTITUTO DE GEOGRAFÍA - UNIVERSIDAD DE ALICANTE (1995): *Programa de revitalización de municipios con turismo residencial: investigaciones básicas*. Alicante. Diputación de Alicante.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, *Censos de Población y Viviendas*, varios años.

MAZARS TURISMO, *Aproximación al Turismo Residencial* (2002). Madrid, FITUR.

NOTAS

(1) Instituto Nacional de Estadística, Censo de Población y Viviendas 2001.

(2) Mazars Turismo, «Aproximación al Turismo Residencial», Madrid, FITUR, 2002.

(3) Advanced Management Services Group, «Turismo Residencial: marco de referencia», Barcelona, Consorci Zona Franca, 2000.

(4) Instituto de Geografía de la Universidad de Alicante, «Programa de revitalización de municipios con turismo residencial: investigaciones básicas», Alicante, Diputación de Alicante, (1995).

(5) Según los datos ofrecidos por el Anuario Económico de España, publicado por la Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa).

(6) El trabajo de campo que dio lugar al «Estudio sobre las viviendas de la Comunidad Valenciana de potencial uso turístico» de la Agencia Valenciana de Turismo, se realizó durante el mes de agosto de 1998.

(7) «Las viviendas familiares de la Comunidad Valenciana y su posible uso turístico», Servicio de Estudios y Planificación de la Agencia Valenciana de Turismo (1998). Estudio no publicado.

(8) En los casos de Elche y Valencia, sus términos municipales contienen ciertas zonas de uso fundamentalmente turístico. Sin embargo, dado que no ha sido posible segregar las viviendas existentes en las zonas concretas del litoral, se ha excluido su parque inmobiliario de la investigación.