

EL TURISMO RESIDENCIAL EN LA REGIÓN DE MURCIA FRENTE A LOS NUEVOS RETOS

José María Serrano Martínez
Universidad de Murcia

RESUMEN

La globalización transforma el escenario mundial; su influencia se acrecienta en nuestra vida cotidiana. El planteamiento de los flujos turísticos en España sólo se entiende bien desde esa estructura general. Ahora, fundamentalmente en sus nuevas orientaciones, en el marco territorial de la Unión Europea. Frente al sistema turístico tradicional cada vez cobra más significación el turismo residencial. La Región de Murcia, que hasta el presente había participado con escaso éxito en ello, ha iniciado un vivo proceso de expansión mediante estas nuevas formas. Son diferentes las motivaciones que propician tal devenir. Su espectacular crecimiento alcanza a buen número de sus municipios. Los proyectos anunciados adquieren un considerable volumen. Tales transformaciones conllevan numerosas consecuencias de diferente naturaleza. Acaso sería más prudente reducir su ritmo de crecimiento previsto, apostando más por la calidad que por incrementar su cantidad. Parece legítimo aprovechar las condiciones favorables existentes, pero no interesa hacerlo a cualquier precio; más que nada, por las limitaciones que conlleva este modelo y sus consecuencias medioambientales.

Palabras clave: turismo residencial, organización del territorio, desarrollo sostenible.

ABSTRACT

The globalization transforms the world scenario; its influences increase in our daily life. The position of the tourist flows in Spain only understands each other well from that general structure. Now, fundamentally in their new orientations, in the territorial of the European Union. In front of the traditional tourist system every time it charges more significance the residential tourism. The Region of Murcia that up to now had participated with scarce

Fecha de recepción: 19 de septiembre de 2006

Fecha de aceptación: 25 de abril de 2007

Departamento de Geografía. Universidad de Murcia. Campus de La Merced. 30001 MURCIA (España). E-mail: jmserran@um.es

success in it, it has begun an alive expansion process by means of these new forms. They are different the motivations that propitiate such to become. Their spectacular growth reaches to good number of its municipalities. The announced projects acquire a considerable volume. Such transformations bear numerous consequences of different nature. It would be may be wiser to reduce their rhythm of foreseen growth, betting more for the quality that to increase their quantity. It seems legitimate to take advantage of the existent favorable conditions, but he doesn't interest to make it to any price; more than anything, for the limitations that it bears this model and their environmental consequences.

Key words: residential tourism, territorial management, sustainable development

1. EN EL CURSO DE UN CAMBIO ESTRUCTURAL PROFUNDO DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS Y TERRITORIALES

Decía Hayek (1960) que es consustancial a la organización de los sistemas de producción abiertos generar su propia dinámica de evolución. Con ello, aunque no hay que atribuirle especiales dosis de visionario, interesa reconocer que supo atisbar uno de los rasgos inherentes a nuestro sistema económico, su constante adaptación para superar las dificultades y adecuarse a los nuevos retos surgidos. El despavilado divulgador Toffler (1973) indicaba unos años más tarde que estábamos ante un cambio brusco y profundo en nuestros modelos de organización, «tercera ola»; ello iría acompañado de una mezcla curiosa de localismo y globalidad, además del uso común y generalizado de la informática, a todos los niveles. Precisaba con tino que la actual revolución no sería sólo una transformación de redistribución, de superproducción o de baja productividad, sino también un cambio profundo de reestructuración. El paso de los años, más de tres décadas ya, no ha cesado de confirmar la validez de semejantes planteamientos.

Dentro de los acelerados cambios y transformaciones advertidos en el conjunto planetario, la difusión y el triunfo del liberalismo, junto al fracaso estrepitoso de otras alternativas, constituye uno de sus aspectos más llamativos. Todo ello extendido de manera rotunda al conjunto del planeta; de tal suerte que la globalización constituye cada vez más un denominador común de nuestro tiempo. Así, cabe afirmar, sin vacilación que el vuelco hacia el mercado es, sin duda, un fenómeno absolutamente global. Se basa en una serie de ideas y experiencias recientes compartidas en todo el mundo. A medida que los países se van afirmando en un mundo de mercados abiertos e interconectados, están transfiriendo, en cierta medida, el control de las alturas del poder económico, del tradicional aparato estatal a la dispersa inteligencia del mercado. Y el extraordinariamente rápido flujo de información, posibilitado por la acelerada difusión de tecnologías accesibles, ha contribuido a reforzar el sentido de impulso general. Sin embargo esta sensación no debe ser sobreenfatizada. Porque, a pesar de las características que tiene en común con otros, cada país y cada región llevan a la práctica ese acercamiento al mercado de acuerdo con su singular historia política y económica, según la percepción de sus propios intereses. En el mundo de la postreforma que ahora está surgiendo, cada una de las regiones se enfrenta a desafíos específicos para reconciliar las cada vez más complejas demandas de la participación global con las realidades de su propia historia, economía, cultura y polí-

tica, es decir, todo lo que conforma la experiencia y la memoria viva de los individuos y de los Estados. Cada área, por tanto, tratará de desenvolverse en ese mundo, después de los grandes cambios recientes, de acuerdo con su particular agenda para el presente siglo que está en sus inicios. Así como la retirada del Estado de las alturas del poder abre nuevas perspectivas y oportunidades, también condiciona el éxito para la comprensión de las dinámicas regionales. La creciente interconexión de los mercados significa que esas agendas regionales retroalimentarán de forma progresiva y directa el funcionamiento de la economía mundial. El futuro del mundo y la salud y credibilidad de los mercados serán modelados, no sólo por la tecnología y las fuerzas globales, sino también por la forma en que las distintas regiones logren afrontar y superar sus desafíos particulares (Yergin, Stanislaw, 1999).

A causa de esa transformación estructural profunda es difícil encontrar algún sector, una rama de la actividad productiva, que permanezca marginada, o incluso algo soslayada. Afecta al conjunto de la trama productiva. Algunas, sin embargo, por su propia esencia y naturaleza evolucionan y se comportan con ciertas peculiaridades, marcha con su tempo propio, pero siempre, de acuerdo con las pautas generales dominantes (Castells, 2006). Tal ocurre con lo que se conoce genéricamente como actividades turísticas, de ocio y recreación. Bajo esa denominación plural se engloban multitud de subsectores, claramente imbricados e interrelacionados. Como es de sobra sabido, aparte de sus inicios teóricos, en los que se puede rastrear cierta temporalidad lejana, su desarrollo masivo está unido al propio éxito de las sociedades asistidas y del bienestar, donde la mayoría de la población tiene acceso a sus usos. Pues bien, considero que ahora dentro de este sector estamos asistiendo a ciertas transformaciones y cambios de hondo calado. Todo ello constituye una nueva realidad, con diferentes problemas, muchas oportunidades y no escasos riesgos, los cuales, de manera concreta conviene analizar, explicar y, en su caso, hacerles frente.

Durante lustros se configuró un modelo típico de gran éxito, dentro del cual se advierten matices plurales, pero que en el fondo responde a un esquema muy simple. Las personas se desplazan desde sus lugares de residencia a los de destino pernoctando y utilizando toda una gama variada de alojamientos y demás servicios complementarios que sustituyen a los que aquellos empleaban en sus lugares de origen (Mesplier, Bloc-Duraffour, 1995). Frente a eso se alza con vigor creciente el denominado «turismo residencial». Aunque no existe una definición plenamente aceptada puede considerarse como tal la siguiente: «demanda que, desplazada de su lugar de origen y residencia habitual, se aloja en asentamientos surgidos al margen de la estructura urbana tradicional, urbanizaciones turísticas, con periodos de estancias variables (vacacionista, semi-permanente, permanente, entre otras) y motivaciones diversas, pero nunca relacionadas con el desarrollo de actividades laborales» (Ramón, Taltavull, 2005, p. 68). A nadie se oculta que, por su propia naturaleza, esta tipología de usos guarda una estrecha relación entre el desarrollo turístico e inmobiliario; a menudo aparece solapado; desde luego sus consecuencias resultan claramente interrelacionadas, de tal suerte que no siempre es sencilla su diferenciación.

Las páginas siguientes, ateniéndose al propio título de este artículo, se circunscriben al estudio de lo que sucede en el ámbito regional murciano; no obstante por su propia esencia, sólo es posible su análisis y comprensión en la medida en que se contempla su

discurrir dentro de otras escalas territoriales mayores, en las que se inserta su propio sistema de funcionamiento.

Un tema tan complejo precisaría efectuar una investigación de mayor envergadura y dimensión. Aquí el objetivo es modesto, sólo se pretende presentar y calibrar la dimensión del fenómeno, más que nada atisbando las líneas de su evolución futura, así como indicar algunos de los aspectos esenciales que pueden verse comprometidos si prosigue el éxito de este modelo de asentamientos, como se barrunta.

Todo apunta, desde hace unos años, que estamos ante un proceso de cambio que puede conllevar notables transformaciones tanto para el conjunto del sistema productivo regional, como en todo lo referente a sus implicaciones territoriales. La pluralidad de noticias que transmiten los media a menudo originan alarmismo. Contribuyó mucho a ese sesgo el hacer de estos asuntos una de las cuestiones centrales del propio debate político. Una controversia que adquiere, con demasiada frecuencia, formas poco ajustadas a la realidad; así se vierten a menudo inexactitudes, se afirman con ligereza cuestiones variopintas y se adornan, en ciertos casos, de afirmaciones ignorantes y, acaso, malintencionadas. Pensar sobre tales cuestiones, reflexionando con cierto sosiego, intentando escudriñar la lógica de su planteamiento, los potenciales que encierra y los peligros que acechan constituyen una tarea ardua, pero apasionante. Se va a intentar desde una síntesis y un tratamiento esquemático, aunque ello implica, con frecuencia, una visión incompleta y fragmentada de este complejo asunto.

2. EL MODELO ECONÓMICO Y TERRITORIAL PRECEDENTE

La significación alcanzada por el turismo en el conjunto español es de sobra conocida. No presenta interés enfatizarla de nuevo. Igualmente se conoce lo que supone atendiendo a los diferentes aspectos usualmente considerados como criterios de referencia, sea su contribución al PIB, su participación en la población activa ocupada, etc.; en todos ellos siempre sobrepasa ampliamente una proporción que supera los dos dígitos (Gamir, 1999). No son pocos los autores que señalan una importancia añadida del mismo. Matizan que, tras la contabilidad de los aspectos directos implicados en él, sus efectos multiplicadores se trasladan de forma notable y expansiva a facetas muy dispares de la vida económica, con lo cual su importancia real es bastante mayor de la que reflejan las meras contabilidades estadísticas al uso (Aguiló, 1998). Tras medio siglo de continuada presencia y afianzamiento progresivo todos los autores coinciden en señalar que ha sido un sector clave en el proceso de modernización y crecimiento de la economía española (Serrano, Calmés, 1998). Resulta muy difícil explicar su profunda transformación sin la participación de tales actividades (Salmon, 1994). Desde una perspectiva territorial, y dado el impacto que siempre conllevan semejantes tareas, la acumulación progresiva de sus correspondientes consecuencias son tan evidentes, en especial en ciertas áreas donde su concentración es mayor, que casi constituye su elemento definidor por antonomasia. (Vera el at., 1997). Un aspecto destacado que puede confirmarse es que tras este último medio siglo de vigencia del modelo económico, donde las actividades relacionadas con el turismo, el ocio y la recreación han sido destacadas, el sector ha soportado, mejor que otros, periodos difíciles, ciertas crisis y años de menor pujanza. Siempre ha sabido reacomodarse, adaptarse y salir

renovado con fuerza (Salgaro, 1995). Sin duda, dentro de esa dinámica, el actual auge del turismo residencial, es posible contemplarlo como una muestra palpable de esa afirmación y renovación. Todo ello no quiere decir que no existan problemas estructurales, de fondo, graves, los cuales son difíciles soslayar (Serrano, 2003, b).

Ahora bien, igualmente es de sobra conocido que el impacto del turismo en el conjunto nacional es muy disímil. Las acusadas diferencias regionales en España encuentran en este sector y en aquellos otros imbricados con él, uno de los aspectos de mayor relevancia. En ese sentido, interesa recordar que precisamente la Región de Murcia resalta, cuando se la compara con otras provincias de su entorno, como un territorio donde estas actividades representan una importancia reducida. Para confirmar semejante aseveración cabe recurrir a numerosos indicadores que lo corroboran. Uno de los más claros, sencillos e incuestionables, lo aportan las suma de las plazas hoteleras registradas en ella en comparación con las provincias vecinas. Los datos del cuadro 1 son elocuentes al respecto.

Cuadro 1
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO, PLAZAS HOTELERAS, EVOLUCIÓN RECIENTE

	1962	1977	1984	1996	2000	2004
Baleares	19.766	226.754	227.245	258.513	314.666	323.186
Alicante	4.962	49.091	49.693	50.093	56.783	65.698
Murcia	1.973	8.100	10.299	13.218	15.560	17.094
Almería	284	8.646	9.278	16.546	22.425	31.301
Granada	4.386	10.481	12.652	18.184	23.003	27.794
Málaga	5.856	47.155	47.684	50.396	67.865	86.702
España	162.105	798.985	835.200	1.025.208	1.315.697	1.511.592

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

Se engloban sólo las provincias litorales inmediatas; las que van desde Baleares y Alicante hasta Málaga; incluyen pues un espacio «surestino» español ampliado. La superficie murciana es mayor que ninguna de las restantes. Su número de kilómetros de costa también alcanza una dimensión considerable, no obstante se comprueba que en el último año de referencia la cifra absoluta era la más reducida, con especial notoriedad, sobre todas. Los datos son tan elocuentes que analizando la evolución de la serie histórica se desprende una sencilla y rotunda afirmación: en este equipamiento Murcia ha participado de una forma muy endeble; al paso de los años se ha ido quedando descolgada del incremento general, muy desigual desde luego, experimentado por el conjunto de las demás. Hay un dato que puede también ser tomado como referencia. En las más de cuatro décadas transcurridas, el equipamiento hotelero español casi se ha multiplicado por 10 (lo cual es de sobra significativo); pues bien, las restantes cinco provincias incluidas en el cuadro, todas han mejorado su cuota de participación, si bien de forma muy dispar; la única que

ha retrocedido es Murcia, dado que ha pasado de representar un modesto 1,21 % sobre el conjunto en 1962 a un mínimo 1,13 % en 2004. Los valores que arrojan los datos absolutos son todavía más rotundos; basta comprobar cómo Baleares asciende de 19.766 a 323.186, Málaga, de 5.856 a 86.702; o la vecina Alicante, que lo hace de 4.962 a 65.698. Incluso hacia el sur, Almería también conoce un ascenso destacado, pues partiendo de una dotación casi insignificante, 284 plazas en 1962, se alza a 31.301 en 2004, es decir casi el doble de la registrada por Murcia en ese mismo año, cuando la dotación existente, en el año de partida, era seis veces superior al almeriense.

La conclusión es sencilla: a lo largo del último medio siglo, cuando el conjunto de España experimenta un importante desarrollo turístico, especialmente significativo en sus áreas de litoral, la Región de Murcia apenas participa del mismo. Es la que menos lo hace de todo el litoral mediterráneo, constituye una llamativa excepción cuando se centra la atención sobre las demás provincias que ocupan sus entornos más inmediatos. Murcia ha quedado casi al margen del desarrollo turístico tradicional, sustentado en buena medida en el denominado: consumo de sol y playa.

Tal excepcionalidad invita a reflexionar acerca de sus causas. Aproximándonos a ello, con extrema concisión, cabe atribuir ese devenir a una serie de motivación, entre las cuales sobresalen por su mayor significación, las siguientes, teniendo presente que todas tienen una consideración relativa, desfavorable, al cotejarla con los valores medios de sus áreas vecinas:

- a) Menor accesibilidad. Tal ocurre con las infraestructuras viarias terrestres. Mientras que la autopista del Mediterráneo alcanza Alicante mediados los ochenta, es preciso esperar una década para que se produzca el enlace final entre esa ciudad y Granada. El propio trazado de la autovía entre Murcia y Almería discurre alejada de la costa, dificultando su valorización y aprovechamiento turístico, a diferencia de lo que sucede con el resto de la vía rápida mediterránea. La construcción del actual tramo de autopista, Vera-Cartagena, que enlaza con Crevillente, pretende cubrir ese hueco aún existente. Los accesos ferroviarios, todavía hoy (2007) registran una clara discriminación en Murcia, sobre los otros puntos clave de esas áreas mediterráneas turísticas españolas (a saber, Alicante y Málaga). También el transporte aéreo ofrece un panorama fuertemente discriminador para la Región de Murcia. Mientras que los aeropuertos de Málaga y Alicante se sitúan entre los primeros de España por su tráfico de pasajeros, y Almería y Granada cuentan con sendos aeropuertos desde los primeros ochenta, aún no se ha iniciado la construcción del aeropuerto regional. Sólo se cuenta con un uso conjunto militar-civil de las angostas instalaciones de San Javier (Serrano, 2001).
- b) Carencia de capitales inversores en plazas hoteleras y demás infraestructuras complementarias. Ni la burguesía local, ni la nacional, ni tampoco otros grupos foráneos han apostado con decisión por el sector. Los establecimientos existentes aún hoy sólo son escasas unidades aisladas. Acaso la competencia vecina ha actuado como realidad disuasoria. Con el panorama brevemente apuntado el efecto sinergia no era posible precipitarlo.

- c) Como tímida alternativa, en algunos trechos del litoral murciano, en torno al Mar Menor, Mazarrón y Águilas, sobre todo, se inicia en los ochenta, con cierta intensidad, una oferta de sustitución turística orientada hacia la segunda residencia, continuando una tradición lejana, con horizonte local, regional y nacional, especialmente; la cual llega a alcanzar en algunos puntos una saturación señalada (Serrano, 1993, b).
- d) En definitiva, el conjunto de la política económica, tanto la marcada por las autoridades nacionales y más tarde, desde los ochenta por las regionales, de uno u otro signo ideológico, no hicieron del turismo convencional, predominante en España, una de sus prioridades en la Región. Los esfuerzos se orientaron hacia otras direcciones.

Así y todo, el balance de evolución del sistema productivo regional es favorable a lo largo de esas décadas. Una prueba palpable de ello lo confirma el ascenso notable que experimentan sus efectivos humanos. Conforman un indicador bastante claro dentro del conjunto español, donde los flujos migratorios interiores fueron una constante, de tal suerte que aquellas áreas que registraron un mayor estancamiento económico, ello se traducía inmediatamente en una salida emigratoria, y viceversa (García, Pozo, 1995).

Cuadro 2
INCREMENTO DE LOS EFECTIVOS HUMANOS

	1960	1971	1981	1991	2001	2005
Baleares	441.732	532.946	655.909	792.770	841.669	983.131
Alicante	718.213	922.027	1.149.181	1.273.642	1.461.925	1.732.389
Murcia	803.086	832.047	955.487	1.032.275	1.197.646	1.335.792
Almería	369.447	377.639	410.831	451.649	536.731	612.315
Granada	777.112	741.659	758.618	785.131	821.660	860.898
Málaga	781.690	853.579	1.025.609	1.140.717	1.287.017	1.453.409
España	30.776.935	34.041.482	37.682.355	38.872.268	40.847.371	44.108.530

Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE.

De todas maneras es sencillo advertir los comportamientos dispares de las provincias mediterráneas analizadas. No sólo ello resulta palpable en las variaciones de los valores absolutos, muy contrastados, también en los porcentuales. De los primeros, basta confrontar el incremento de Alicante, de más de 1 millón de habitantes, seguido de Málaga 0,67 millones y Baleares, 0,54, cercanos a los de Murcia, 0,532; por el contrario Granada sólo suma 0,083. Los valores porcentuales acaso resultan más operativos para calibrar el balance diferenciado de la evolución demográfica. Si se considera como base 100 la población registrada en 1960, los datos correspondientes a 2005 los encabeza Alicante, con 241,2, seguidos de Baleares 222,5, Málaga 185,9, Murcia 166,3, Almería 165,7 y Granada, 110,7. Todos ellos, salvo el último, quedan notoriamente por encima del promedio español, el cual sólo alcanza a lo largo de esos 45 años un modesto 143,3 %.

Sin querer extraer una deducción precipitada y acaso grosera, resulta palpable una cierta correspondencia. Las provincias que han conseguido un mayor equipamiento turístico a lo largo de esos años, Baleares, Alicante y Málaga, son al mismo tiempo las que logran mayores aumentos de sus efectivos humanos. Lo que reafirma el papel evidente desempeñado por tales actividades a la hora de la generación de riqueza (Goerlich, Mas, 2002). No obstante, esos mismo datos también permiten comprobar que Murcia, a pesar de su reducida especialización turística, es capaz al paso de tales años conseguir un incremento apreciable de sus valores demográficos, situándose dentro del conjunto de las unidades estudiadas en valores medios, superiores en cifras porcentuales a Granada y Almería. Esto debe interpretarse a partir de una idea central. Las bases económicas que sustentan la economía regional, donde el turismo ha contado poco, son las que han posibilitado ese aumento de su población (Domínguez, 2002). Aquí radica el problema, en que una vez que tales elementos fundamentales muestran signos de debilidad y agotamiento, lo que manifiesta con claridad estos años recientes, se busca reforzarlas por otras, y en este caso se está buscando hacerlo con el desarrollo y el auge del turismo residencial, como se tendrá ocasión de estudiar con más detalle en el epígrafe siguiente. Pero, antes de pasar a ello, interesa acotar, sin bien con la máxima brevedad posible, los rasgos básicos favorecedores de ese ciclo regional de crecimiento y producción económica, a fin de entender mejor los motivos de su actual agotamiento.

Las actividades agropecuarias, en especial la agricultura, ha sido una base fundamental sobre la que se ha impulsado el crecimiento económico regional. No sólo por lo que representa en sí misma, sino también como punto de partida para otras tareas derivadas. Sin su concurso no resulta fácil entender el impulso global experimentado por esta región (Martínez Carrión, 2002). A su vez, todo ello no se entiende sin la política hidráulica, diseñada en el primer tercio del siglo XX y realizada en gran medida por los gobiernos de F. Franco. La terminación de los grandes embalses en la cabecera del Segura posibilitó la ampliación del regadío, lo cual se impulsa después (desde finales de los setenta), con la complementariedad del trasvase Tajo-Segura. Todo eso permite que la superficie de regadío pase de 70.625 Ha. en 1960 a 193.623 en 2004. No debe de calibrarse sólo la cantidad de nuevas tierras regadas, también tras ello se fue produciendo una auténtica transformación de las mismas, evolucionando desde una agricultura tradicional a otra especializada, de cultivos forzados, totalmente orientada hacia el mercado. Este, a partir de mediados los ochenta, con la entrada de España en La Unión Europea, abrió nuevos horizontes, con elevados beneficios. A su amparo o independiente de ella, el sector ganadero también fue ganando impulso (Espejo Marín, 1996 a y b). Todo eso explica que este sector aporte al PIB en el presente proporciones superiores al promedio español (6,7% frente a menos del cuatro), (CES, 2006, p. 38). La nueva realidad actual plantea serios interrogantes sobre su devenir a los que se hará oportuna referencia.

Por el contrario, la actividad extractiva minera, que tuvo peso destacado en épocas pasadas, registra un progresivo hundimiento. Las últimas explotaciones mineras de la Unión se cierran a fines de los ochenta. Hoy sólo quedan las tareas relacionadas con las rocas ornamentales y las extracciones de áridos, todos en relación con la actividad de la construcción. Su balance es favorable y esperanzador.

La industria, a pesar de algunos antecedentes significativos, sólo consigue sus mayor participación en los primeros años setenta (Pérez Picazo, 1990). En esencia se configuran

dos modelos de instalaciones industriales. De una parte, simplificando en extremo, la de carácter exógeno, constituida por instalaciones de mayores dimensiones, localizadas en especial en torno a Cartagena (Valle de Escombreras, como área nodal), y de otra, una industria autóctona, ligera, con unidades de producción más pequeñas, bastante variada en sus segmentos de producción. Aunque su dispersión espacial es mayor, los alrededores de la ciudad de Murcia siempre han ocupado un mayor protagonismo (Fernández, Fernández, 1999). Por diferentes causas, de dispar naturaleza, muchas de tales instalaciones registran fuertes remodelaciones desde 1975 a 1990. Algunas terminan cerrando, desaparecen, otras se reducen de manera significativa. Incluso un sector con tanta tradición como la industria conservera se ha visto reconvertida casi en su totalidad. A pesar de su revitalización cercana, su importancia dentro del PIB regional es modesta. En 2005 el conjunto de la industria representaba el 14,4 %. Lo significativo es que su tendencia es decreciente (16,1 % en 2000). También interesa tener presente que la suma de ocupados en este sector era en 2005 de 97,5 mil, lo cual representa el 19 % del total. Al comparar ambas cifras porcentuales se comprueba que es inferior a su aportación económica que la de ocupados, lo cual es un claro indicador de su reducida productividad. De ahí la apreciación que debe extraerse: en el presente la industria regional no significa un sector productivo sólido, tecnológicamente avanzado, abierto a la competitividad; tampoco origina una alta tasa de valor añadido. Su posible papel en el futuro desarrollo regional precisaría transformarlo y modernizarlo por completo.

El sector servicios, como es habitual en toda España y común en cualquier país desarrollado, acumula las mayores cantidades de población activa. En este caso en concreto, referido a datos de 2005, la suma se eleva a 315.500 activos. Esta cifra considerable representa algo más del 55 % sobre el total de la población correspondiente. Nótese, sin embargo, que se trata de una proporción menguada cuando se la compara con el promedio nacional. Todo lo cual viene a confirmar algunos de los rasgos, carencias y debilidades propias de la economía regional (Gámir, dir., 2002). Dentro de este sector el comercio y demás actividades de intermediación ocupan un papel destacado. Los transportes, por su parte, constituyen acaso uno de los subsectores de servicios más genuinos, en el cual, esta región desempeña un cierto protagonismo dentro del promedio nacional. Su flota de camiones dedicados a los transportes por carretera es proporcionalmente de las más completas de España. En otro orden de cosas, al estar constituida en entidad autónoma uniprovincial, los servicios de naturaleza pública, en sus diferentes tareas y niveles, han contribuido con especial fuerza a su ascenso durante los últimos años. Esto se ha debido tanto al reforzamiento derivado del traspaso de competencias, como a la progresiva ampliación sin cesar de las prestaciones que nuestro «estado providencia» ofrece, alcanzando de forma sucesiva mayores facetas de la vida diaria. Pero, en general, su debilidad turística global es una de las causas por las cuales la significación del sector servicios resulta empequeñecida, en referencia al conjunto español. Si se cotejan las cifras correspondientes, se comprueba que hay más de quince puntos de diferencia con los aportados por las regiones especializadas en turismo, y en torno a unos cinco puntos sobre los promedios españoles más comunes (varios, 2006).

En contraposición a lo anterior, el sector de la construcción está sobredimensionado. En 2005 ocupaba a 92,5 miles de personas, lo cual sobre el conjunto de la población

activa, significa el 16,2 %. Se trata de una cantidad cercana a la de la industria. De forma contrapuesta a lo antes indicado, sobre unos promedios españoles que se mueven en torno al 10-11 % aquí se sobrepasan esas magnitudes en unos cinco puntos. Tanto en su consideración absoluta como proporcional no ha dejado de ir creciendo en el transcurso de los últimos años. Tales cifras, confirman a todas luces, una clara especialización de la economía regional en esta actividad. Si bien más adelante se volverá sobre esto con más detalle, por cuanto constituye parte del asunto central de este artículo, interesa destacar algunas cuestiones relacionadas con ello. En esencia, se trata de añadir varias causas genéricas que están contribuyendo al crecimiento destacado de este sector, son las siguientes:

- a) Tasas elevadas de crecimiento económico. Durante la última década, el ritmo de evolución de la economía regional se ha situado casi constantemente entre las más dinámicas del conjunto español. Puede hablarse, como cifra común, más de un punto por encima del promedio nacional. Tal realidad, calculada sobre unas proporciones conjuntas considerables, representan valores de elevada magnitud. Con semejante comportamiento estructural, se entiende bien que la construcción, tanto de la obra civil, como sobre todo de las viviendas, se ve impulsada de manera clara (Serrano, 2006, a).
- b) Incremento acelerado de su población. De igual manera, las tasas de natalidad regionales son las mayores de España (excepción hecha de Ceuta y Melilla). Estas cifras se vienen repitiendo durante los dos últimos lustros. Pero, más que nada, su aumento demográfico se debe a la llegada copiosa de inmigrantes foráneos. Dentro del maremagnum, el desorden generalizado, la improvisación absoluta y la demagogia constante que caracterizan este proceso, los datos disponibles suelen confirmar que la proporción de residentes extranjeros en la Región, se sitúa por encima del 12 % (datos de 2005), es de la más elevada de toda España (Serrano, 2006, b). Ni que decir tiene que tal ritmo de aumento demográfico, avivado en los últimos años, desencadena un efecto inductor en las necesidades de nuevas viviendas.
- c) Especialización creciente en turismo residencial. Como ya se viene señalando, por la adición de una serie amplia y compleja de causas de dispar naturaleza, todo se aúna para que la Región se esté orientando hacia esta especialización económica. Tal afirmación debe interpretarse alejada de cualquier determinismo histórico, en el sentido de que esté abocada hacia él de manera obligatoria, lo cual es falso por esencia (Popper, 1957). Pero sí que ante la ausencia de otras alternativas reales, acaso también más difíciles de desarrollar, la edificación de miles de viviendas, orientadas hacia esa finalidad, se presenta en estos tiempos como una actividad palpable, un camino prometedor, a través del cual encauzar e impulsar su devenir económico. Aunque, como se analiza a continuación, tal proceso no está exento de riesgos graves y complejos.

3. HACIA UN MODELO DE DESARROLLO SUSTENTADO EN EL TURISMO RESIDENCIAL

Al paso de los años el denominado turismo residencial no cesa de incrementar su significación. A su vez, se evalúa que España ocupa en esta modalidad el segundo puesto

mundial tras Estados Unidos, por delante incluso de Francia, nación de gran relevancia turística (Ramón, Taltavull, 2005). En general su extraordinario auge se debe a cambios y transformaciones profundas producidas dentro del devenir turístico. Con el tiempo, como una evolución de su madurez, y siempre que coinciden otras circunstancias favorables, el turismo residencial se ve impulsado. Algunas de estas motivaciones, las más significativas, enunciadas de forma concreta tienen que ver con los siguientes aspectos:

- a) Mejoras en la accesibilidad a los lugares de ubicación. Favorece mucho contar con unos medios de transporte que permitan los desplazamientos desde largas distancias, con rapidez y reducido coste económico. Constituye una realidad incuestionable el tremendo aumento reciente de la navegación aérea; la cantidad de billetes para vuelos internacionales vendidos aumentó de 75 millones en 1970 a 409 en 1996. En 2005 su cifra se evalúa en más de 2.500. Dentro de ese dinámico devenir resalta por su espectacular auge el reciente incremento acelerado de los llamados vuelos de bajo coste. De 2002 a 2003 crecieron en un 34 %; en los dos años siguientes se han registrado aumentos aún mayores. Tal es su impacto que está transformando la propia organización interna y el funcionamiento de las principales compañías aéreas, así como la estructuración de las redes y vuelos; el sistema de grandes «hubs and spokes» se impone sin cesar.
- b) Disponer de comunicaciones de ámbito planetario inmediatas y a bajo coste representa igualmente una condición imprescindible que ayuda a la fijación y auge del turismo residencial. Así interesa recordar, por ejemplo, que entre 1976 y 1996 el coste de una llamada telefónica de tres minutos desde Usa a Inglaterra bajó en términos reales desde alrededor de 8 dólares a 36 centavos. Esta proporción cabe aplicarla, con algunos matices, al caso español. La cantidad de llamadas telefónicas internacionales ha aumentado de 3,2 mil millones en 1985 a 20.200 millones en 1996 y a más de 100.000 en el último año de referencia. La difusión creciente de la red informática, representa un nuevo avance, con posibilidades inmensas que todavía parecen estar en sus meros balbucesos. Por todo ello a nadie extraña que hoy el mundo comparta las mismas imágenes a través del cine y de los entretenimientos; las mismas noticias e informaciones bajan de los satélites, creando de inmediato un lenguaje común para lo que sucede en el mundo (Yergin, Stanislaw, 1999). De ahí que las aspiraciones, los deseos y las pautas de comportamiento sociales tiendan a homogeneizarse.
- c) Consolidación progresiva del espacio europeo común como ámbito de dimensiones territoriales, demográficas y económicas de cierta envergadura mundial. Nuestro ámbito espacial cercano debe enmarcarse en la escala europea. Tras medio siglo de devenir irregular, con ritmos disímiles de evolución este proyecto (Unión Europea) ha avanzado. A pesar de todas las dificultades y problemas existentes, cuenta ya con 25 países miembros, la mitad de ellos comparten una moneda común, a la vez que su integración económica es apreciable, la fluidez de sus relaciones significativa y la legislación y reglamentación en proceso creciente de homogeneización. Todo lo cual favorece e impulsa la especialización productiva. Esta actividad, el turismo residencial, es preciso situarlo en ese escenario, como significación singular del territorio a través de unos servicios ofrecidos, en competencia con otros, al conjunto de la población del mercado demandante. Si bien, en teoría, en el caso español, su

proyección puede ser más amplia, por el momento su prioritario marco de actuación es, en esencia, Comunitario.

A través de estas consideraciones básicas y esenciales, escuetamente indicadas, es posible analizar y entender mejor la estructura genérica que soporta cuanto sucede en España y se está preparando, con esperanzas de lograr rasgos abultados en el ámbito regional murciano, cara a su posible eclosión en los próximos años.

Así, en el conjunto español, dentro de la ya prolongada trayectoria alcanzada por las actividades turísticas, este sesgo turístico residencial, considero que debe verse como una nueva forma, en pleno auge ahora. Se ve impulsada y favorecida al amparo de circunstancias favorables; actúa como complemento de la oferta existente. En cierta medida, agotado un modelo se intenta impulsarlo mediante nuevas fórmulas. Los datos que lo avalan y sustentan, de alguna manera, son similares a los que ya sirvieron para el auge turístico más tradicional englobado en el eslogan archiconocido de «sol y playa». Las favorables condiciones climáticas conforman uno de los activos esenciales de la nueva oferta. Basta analizar el territorio de la Unión y ver la dimensión espacial que ocupan, sobre ese conjunto total, las áreas españolas que disfrutaban de mejores condiciones climáticas, de bonanza térmica, de horas de insolación, etc., en definitiva de circunstancias propicias y específicas demandadas por amplias capas de la población, que escasean en sus lugares de origen. Estas circunstancias se comporta de manera similar a lo que ocurre en Estados Unidos y sus territorios del sur (en especial Florida), centro fundamental de las «migraciones climáticas», en relación a otras áreas más frías del centro y norte del territorio de la Unión. La costa propiamente dicha no es ahora el ámbito exclusivo y central de ubicación de sus instalaciones, aunque sí es un punto de referencia por cuanto conlleva de dulcificación de tales rasgos climáticos.

La competitividad creciente que impone la mundialización (Rato, 2005) es un aspecto también esencial, aplicable aquí sin ninguna duda. A pesar de las alzas tremendas de precios registrados por este sector (en especial en el apartado inmobiliario), todavía representan cifras atractivas para muchos compradores, acostumbrados a cantidades de pago mayores en sus lugares de origen, a la vez que las favorables formas de financiación existentes ayudan las operaciones de adquisición (Asociación de Promotores, 2000; Balmaseda et al., 2002).

Igualmente, en otro orden de cosas, el apartado de la promoción es esencial. Aquí no se partía de cero. Al contrario, la marca «turismo español», es de las más conocidas en el conjunto europeo. Se trata de adaptarla, acomodarla e impulsarla selectivamente aplicándola a estas nuevas ofertas y modalidades. Para ello se utilizan ciertos elementos, los más atractivos, en la medida en que puedan ser asociados a formas de vida, orientadas entre lo sobresaliente de su exotismo y lo encomiable de lo natural. Si bien, tras ellos, la realidad encierra aspectos oscuros, poco coincidentes con esa cara tan amable y bien dispuesta. Un dato puede servir de simple muestra. Según un estudio de la World Travel Market de noviembre de 2005, «se cifraba en 600.000 el número de Británicos que manifestaban su interés por disponer de una vivienda en España, para su uso como segunda residencia turística y para disfrutar de largas estancias más propias de su primera residencia» (Perelli, 2005, p. 103).

Conseguir una oferta de escala adecuada también constituye un requisito esencial para su éxito final. Esto se está logrando con creces. Así, unos datos simples señalan la magnitud de cuanto sucede. En el lustro 1999-2004 las cifras de visados de nuevas viviendas finalizadas en las provincias mediterráneas españolas e insulares asciende a 1.660.000, lo que supone una capacidad de alojamiento cercano a los cinco millones de plazas (aunque como parece lógico, sólo una parte de ellas deben asociarse a esta finalidad de turismo residencial). Todo señala, pues, que estamos en plena vorágine de expansión de este mercado inmobiliario, orientado en buena medida hacia ese sesgo del turismo residencial. Con estas cifras barajadas no extraña que puedan abordarse economías de escala, con fases de promoción, venta y demás aspectos operativos, que permitan situar el producto final de manera sencilla, dentro del extenso mercado hacia donde se dirige.

En la medida en que existan amplias superficies de suelo, con escasas alternativas de otros usos rentables, muchas se convierten en áreas de reserva, en espera de que le llegue el momento propicio para orientarse hacia el uso de turismo residencial (Andrés, 2004). Hay que comprender que ello representa una oferta tentadora. Para iniciar ese camino se precisan ciertos aspectos favorables, tales como: legislación permisiva, voluntad política que lo favorezca y empresarios dispuestos a presentar propuestas concretas. Los tres parecen coincidir de forma sobrada en España.

a) Legislación: a pesar de que desde la firma de los acuerdos de Amsterdam y Postdam la Unión Europea tiene como misión el desarrollo sostenible y como una de sus prioridades asegurar «un nivel elevado de protección del medio ambiente», en tanto que marcos de referencia, la actual ley estatal española contempla una clasificación del suelo permisiva, de acuerdo con su consideración de urbano, urbanizable y no urbanizable (eliminando los conceptos de urbanizable programado y no programado). Otro elemento básico que permite entender mejor cuanto sucede radica en la gran capacidad de actuación que tienen al respecto las correspondientes legislaciones autonómicas (Carrasco, 2005). De esta forma, aunque en varias regiones se perciban ciertos abusos y orientaciones preocupantes, poco se puede hacer, salvo casos extremos, desde esa visión nacional, de conjunto. Por limitarnos al caso que nos ocupa, la Región de Murcia, las referencias esenciales a tener en cuenta son las siguientes: la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, marca un punto de inflexión en la evolución de la normativa regional, abarcando por primera vez conjuntamente los títulos competenciales, el urbanismo y la ordenación del territorio, y siguiendo su propio tenor, se orientan hacia tendencias liberalizadoras del mercado del suelo. Posteriormente, la primera modificación de la ley regional del suelo se produce mediante la Ley 2/2002, de 10 de mayo, y la segunda con la Ley 2/2004, de 24 de mayo. Así, el Boletín de día 9 de diciembre de 2005 publica el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo de la Región de Murcia, que agrupa en un único texto legal la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, con las dos modificaciones antes señaladas. En la actualidad son el marco de referencia en las materias de urbanismo, ordenación del territorio y ordenación litoral. Además, y dentro de esa mínima referencia básica, interesa recordar el gran protagonismo que tienen los respectivos ayuntamientos para, a través de sus PGOU y demás actuaciones complementarios, ser los elementos impulsores, con notable capacidad decisoria en numerosas cuestiones del planeamiento local. Dada la existencia de esos tres

niveles de actuación y decisión, resulta muy difícil intervenir sobre situaciones concretas. Aún cuando existan dudas, sólo la vía judicial puede actuar de forma decisiva, con todo lo que ello conlleva y representa. No deben olvidarse estos aspectos.

b) Voluntad política. El funcionamiento democrático refuerza las decisiones de las autoridades elegidas. La fuerza que ello implica es de sobra conocida. También lo son los resultados palpables cotidianos que se toman. En el caso concreto de nuestra Región basta cotejar la dimensión y envergadura de los programas diseñados en diferentes municipios de signo político dispar. No sólo resulta difícil establecer diferencias de unos a otros, sino que, en numerosas ocasiones, los resultados prácticos realizados contradicen las doctrinas oficiales que se argumentan como referencias emblemáticas generales y alternativas de gobierno. Esto debe servir de reflexión.

c) Las fáciles expectativas de ganancia económica y la general codicia humana impulsan numerosos proyectos de actuación urbanística en los que la construcción representa un aspecto esencial. Quizás la carencia de otras alternativas (Gual, 2006), la dificultad de emprender nuevas inversiones en sectores con mayor competitividad y dificultades a corto o medio plazo, están haciendo de la construcción, donde el papel del turismo residencial es creciente, un sector estrella, fundamental. Durante los últimos años no ha hecho más que afianzarse, como ya se indicó antes (S.E. BBVA, 2002; S.E. La Caixa, 2003; Restoy, 2005). Estas afirmaciones no pretenden ser una justificación de cuanto sucede, sólo creo que constituyen hechos bastante evidentes.

Ahora bien, dentro de ese marco general español, en la Región de Murcia entiendo que se dan algunas condiciones que propician en mayor medida ese brevemente citado devenir, acentuando en cierto grado tal tendencia. Si bien algunos aspectos de ello ya se apuntaron antes, sin desear repetir nada, creo que conviene insistir en los siguientes aspectos:

Su *localización* en pleno centro del espacio mediterráneo español, entre las tierras septentrionales donde se han acumulado mayores densificaciones y las meridionales que encuentran significativas dotaciones en torno a la costa del sol, la convierten en un espacio estratégico, escasamente utilizado y con un gran potencial de aumento. Parece difícil mantener por más tiempo su actual condición de excepcionalidad. Se tiene la sensación que tras años de cierto olvido se desea ahora aprovechar sus rentas de situación

Dadas sus acusadas características *climáticas*, en especial su bonanza térmica y su singular morfología territorial, tomando como referencia una banda espacial que diste sólo sesenta kilómetros de la costa, resulta que queda incluida en ella una proporción considerable de terreno útil, en teoría, para la localización de abundantes viviendas destinadas al asunto que nos ocupa, el turismo residencial.

El *escaso beneficio económico* de buena parte de estas tierras resta alternativas reales para ser dedicadas a otros menesteres. Tras el ciclo donde el incremento del regadío, con el ascenso creciente de las superficies dedicadas a cultivos forzados ha sido la tónica dominante (Herín, 2003), nada impide que se recorra ahora un camino opuesto. Bajo la denominada nueva «cultura del agua», la derogación parcial del bien trabado Plan Hidráulico Nacional (hecha por el nuevo gobierno en 2004), y su sustitución por vanas y demagógicas promesas, la realidad presente sólo ofrece menores dotaciones de agua, un futuro incierto y unas expectativas poco halagüeñas. Muchos agricultores que, tras un largo esfuerzo e inversión, ven amenazada la continuidad de sus explotaciones de cultivos encuentran

en estos nuevos fines relacionados con el turismo residencial una alternativa fácil con la que obtener sustanciosas plusvalías mediante su enajenación. Contando con la hipotética puesta en servicio de numerosas plantas desaladoras, sólo sus usos domésticos, caso concreto de los precisados por el turismo residencial y sus equipamientos complementarios, pueden asumir los actuales costes que precisan tales instalaciones. Muy lejos quedan los usos agrarios, al menos mientras que se mantengan los diferentes inputs (energéticos, de mantenimiento, etc.) de las plantas construidas; todo ello, por supuesto, en referencia concreta a la tecnología ahora disponible. No es, pues, un contrasentido, ni un sarcasmo, ni una falacia afirmar que la nueva política hidráulica está ayudando con fuerza al boom que registra la edificación de miles de viviendas orientadas hacia el turismo residencial.

La reducida presencia que tiene la oferta del llamado turismo convencional de *sol y playa*, lo cual queda claramente plasmado en su escaso equipamiento hotelero, y las apreciables limitaciones y problemas que éste presenta en el conjunto español (Serrano 2003, a y b; Perelli, 2005), tampoco aconseja orientar en esa dirección los nuevos esfuerzos de inversiones en el sector; al contrario impulsa buscar otras alternativas y otros caminos más prometedores.

El aislamiento tradicional sufrido por la Región ha sido, sin duda, un apartado básico para llegar a la situación presente (Serrano, 2001). A pesar de las apreciables inversiones realizadas durante los últimos lustros para mejorar y subsanar esas deficiencias, la realidad aún ofrece notables debilidades. El ferrocarril sigue constituyendo el modo de transporte más desfavorecido, pero ello no empece demasiado el devenir del turismo residencial, pues lo demanda menos. La construcción de varios trechos de vías rápidas de gran velocidad, unidas a la red nacional correspondiente, aporta cada vez la posibilidad de fáciles recorridos en este modo de transporte que aseguran los cómodos y rápidos desplazamientos de abundantes flujos de viajeros y mercancías por buena parte del ámbito regional. En estos momentos (2007) se están construyendo nuevos tramos que, cuando se terminen, ofrecerán mejores perspectivas. Cuando terminen siendo realidad las obras en ejecución y las proyectadas asegurarán una fluidez mayor y ayudarán a cubrir las necesidades previstas por el auge del turismo residencial. En el modo marítimo la escasez de puertos deportivos es también palpable. No resulta tan fácil que puedan mejorarse los equipamientos, sobre todo por las connotaciones que ello conlleva desde las cada vez más significativas preocupaciones medioambientales. Esto puede ser un apartado que frene su devenir.

Uno de los apartados más destacados dentro de este aspecto, lo constituye el *transporte aéreo*. La carencia de un aeropuerto adecuado en la Región ha sido un factor negativo constante para el desarrollo turístico regional. El uso alternativo que se ha hecho de San Javier hasta hace poco tiempo ha contribuido a ser un elemento de retraso y dificultad. Tampoco las prestaciones que ofrece Alicante son suficientes para cubrir las necesidades regionales. Quizás por todo ello, la realidad está imponiendo un incremento inusitado de su tráfico de pasajeros. Basta pensar que en los últimos años sus usuarios han pasado de 99.527 en 1996 a 1.409.701 en 2005 (B.E.C.O.P.V.T., 2006, p. 45). Unas cifras porcentuales que no tienen parangón en ningún otro aeropuerto español. Ello confirma el ascenso del movimiento, en especial, exterior (éste significa el 90,59 % del total), como consecuencia, sobre todo, del aumento notable del turismo residencial. Tras varios años de vencer dificultades impuestas por el gobierno central, y superando los intereses de

otros competidores cercanos y de parte significativa de ciertas fuerzas políticas, parece que la apuesta válida y certera del gobierno regional camina hacia convertir en realidad la construcción de un nuevo aeropuerto en Corvera. Si llega a ser una realidad pronto, a nadie escapa que constituirá un notable impulso en la mejora de los accesos del conjunto regional con el resto de la red aeroportuaria española y europea.

En definitiva, lo que se acaba de señalar, parece confirmar que si el contexto general, en sus diferentes escalas territoriales, europea, y nacional son favorables para el auge del turismo residencial, las condiciones regionales aportan y constituyen en estos momentos toda una serie de circunstancias aún más favorables para hacer de él una realidad creciente. Con esta afirmación no se desea indicar una realidad determinada, ni mucho menos, propiciar una defensa de cuanto se está haciendo. Sólo se intenta realizar un análisis desapasionado, dentro de lo que es posible, realista, que permita entender mejor cuanto está sucediendo y, lo que es más preocupante, calibrar las orientaciones y ritmos que están planificándose cara a su plasmación durante los próximos años.

4. ANÁLISIS DE LA REALIDAD PRESENTE Y PERSPECTIVAS INMEDIATAS

El incremento de las viviendas secundarias en España ha sido notable durante las últimas décadas. Basta comprobar que ha pasado de representar un insignificante 2,86 % en 1951 a un apreciable 15,98 % en 2001. Son datos de los correspondientes valores censales. No obstante interesa recordar que tales cifras no pueden ser asimiladas de forma general, al concepto que aquí nos interesa, como turismo residencial. Se entiende que este último es bastante más restringido que las cifras aquellas. Además, dadas otras circunstancias, de sobra conocidas, las magnitudes recogidas en los datos censales distan bastante de desempeñar siempre la función específica que representan. Así y todo, con las debidas cautelas, y en lo que se refiere a la Región de Murcia encontramos aspectos singulares significativos. En 1950 el porcentaje regional era del 3,91 % (un punto superior al promedio español), y en el último censo subía al 17,25 % (1,27 puntos más que la media nacional). Todo ello viene a confirmar, lo ya apuntado, una ligera especialización regional en esta dotación funcional, si bien queda varios puntos por detrás de aquellas regiones que encabezan esa jerarquía (Cachorro, 1997; Serrano, 2004).

Ahora bien, la especialización que está produciéndose hacia una mayor presencia del turismo residencial, se inserta dentro del fuerte incremento registrado por la construcción de viviendas en la Región. Para conseguir una percepción más precisa de ello, pueden contemplarse los datos del cuadro 3, referidos a una serie larga de años, iniciada en 1990.

Dentro de su comportamiento cíclico, es palpable que durante los últimos años, desde 1996 en que se remonta el ciclo bajo, predominante durante los siete años anteriores, se asiste a una incremento progresivo. Sólo los datos de los dos últimos años parecen indicar que se ha tocado techo en esa tendencia, contabilizando valores similares. Desde ese año de referencia inicial el total de licencias no para de crecer, lo hace en tal proporción que se multiplica por cinco, de manera generosa. Tales cifras no admiten comparación con cualquiera de las registradas en otra época. Son más copiosas. También en lo que corresponde a sus valores porcentuales, en cuanto a su significación sobre el conjunto de España, se consiguen cuotas considerables. Se pasa desde cifras inferiores al 3%, corres-

Cuadro 3
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. 1990-2005

	Murcia			España	% total, Murcia/España
	Visadas, libres	Visadas VPO	Total	Total, en miles	
1990	9.380	2.095	11.475	275,3	4,16
1991	7.743	2.568	10.311	248,6	4,14
1992	7.332	2.272	9.604	264,7	3,62
1993	3.856	2.633	6.489	234,2	2,77
1994	5.491	2.697	8.188	295,0	2,77
1995	5.697	3.015	8.712	337,4	2,58
1996	5.293	2.210	7.503	307,1	2,44
1997	8.623	2.682	11.305	402,1	2,81
1998	9.784	1.976	11.760	460,6	2,55
1999	12.663	1.099	13.762	561,3	2,45
2000	14.096	819	14.915	578,4	2,57
2001	15.600	643	16.243	550,5	2,95
2002	19.843	643	20.486	575,2	3,56
2003	28.231	1.835	30.066	619,6	4,85
2004	36.581	1.187	37.768	687,1	5,49
2005	36.086	1.671	37.757	700,0*	5,39*

Fuente. Elaboración propia sobre datos del INE. * Cifras estimadas

pondiente a los primeros años noventa, a otras que sobrepasan ampliamente el 5%. Estas proporciones quedan muy por encima a lo que representa la Región de Murcia, sobre el conjunto nacional, tanto en sus cifras demográficas, como de producción económica, renta, etc. Todo ello denota, pues, un cierto sesgo de especialización en la actividad de la construcción, según se apuntó antes. De la misma manera, como puede verse en el citado cuadro la proporción de viviendas libres es significativamente más elevada al de las de promoción oficial. Estas últimas casi se limitan a un mero residuo. Claro, todo ello nos introduce en el destino final de ese número tan considerable de viviendas edificadas, ¿cuál es su finalidad? Aunque el aumento de la población es bastante vivo en la Región, en especial por el incremento de la inmigración de extranjeros, a la vez que también es mayor el ascenso vegetativo, y junto a otras causas colaterales que impulsan el sector —ya aludido todo ello con anterioridad— no cabe duda que una de las razones básicas y fundamentales que motiva este incremento tan considerable de visados para edificar

Cuadro 4
EL PROCESO DE RESORTS O URBANIZACIONES AUTÓNOMAS EN LA REGIÓN DE MURCIA: ESTIMACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS Y RESIDENTES

Municipios	Padrón 2005	Previsión 2014 *	Variación %*	Viviendas estimadas en urbanizaciones autónomas	Residentes estimados (3 hab./vivienda)	Campos de Golf
Abanilla	6.273	7.3461	17,1	-	-	1
Abarán	12.949	21.269	64,2	13.000	39000	2
Águilas	31.190	57.571	84,5	3.000	9.000	3
Águilas-Lorca				10.000	30.000	5
Albudeite	1.420	1.030	-27,5	--	--	--
Alcantarilla	37.536	48.707	29,6	--	--	--
Aledo	1.083	1.089	0,5	--	--	--
Alguazas	7.796	10.197	30,8	--	--	--
Alhama de Murcia	18.429	40.709	120,9	30.500	91.500	6
Archena	16.351	18.748	14,6	--	--	--
Beniel	9.828	12.459	26,7	--	--	--
Blanca	6.083	6.953	14,3	4.100	12.300	1
Bullas	11.649	13.295	14,1	4.308	12.924	3
Calasparra	9.884	11.018	11,5	--	--	--
Campos del Río	2.073	4.197	102,5	-	-	1
Caravaca	24.609	34.581	40,5	11.232	33.696	1
Cartagena	203.414	275.895	35,6	7.000	21.000	2
Cehegín	15.240	19.504	28,0	--	--	--
Ceutí	8.690	12.124	39,5	--	--	--
Cieza	34.193	37.011	8,2	8.000	24.000	3
Fortuna	8.100	11.407	40,8	--	--	--
Fuente Álamo	13.883	20.635	48,6	4.000	12.000	2
Jumilla	24.466	28.429	16,2	14.000	42.000	2
Librilla	4.151	4.483	8,0	--	--	--
Lorca	86.856	124.946	43,8	69.730	209.190	4
Lorquí	6.311	8.807	39,5	--	--	--
Los Alcázares	12.205	21.932	79,7	4.989	14.967	1
Mazarrón	28.504	40.999	43,8	11.286	33.858	1
Molina de Segura	54.719	79.893	46,0	3.082	9.246	-
Moratalla	8.564	7.418	-13,4	--	--	--
Mula	15.990	18.805	17,6	33.362	100.086	5
Murcia	409.552	552.870	35,0	40.000	120.000	11
Ojós	580	635	9,5	--	--	--
Pliego	3.635	4.894	34,6	1.200	3.600	-
Puerto Lumbreras	12.500	15.634	25,0	--	--	--
Ricote	1.557	1.293	-16,9	2.600	7.800	-
San Javier	26.243	39.658	51,1	2.200	6.600	1
San Pedro del Pinat.	19.571	26.890	37,4	--	--	--
Santomera	13.332	22.634	69,7	--	--	--
Torre Pacheco	27.094	35.359	30,5	3.570	10.710	2
Torres de Cotillas	18.161	25.252	39,0	--	--	--
Totana	27.698	36.722	32,6	--	--	--
Ulea	994	864	-13,0	21.800	65.400	4
Unión, La	15.612	19.754	26,5	--	--	--
Villanueva d. R. Seg.	1.837	2.318	26,2	10.000	20.000	-
Yecla	33.524	38.275	14,2	--	--	--
Total regional	1.334.371	1.824.509	36,7	308.959	938.877	61

Fuente: Díez de Revenga et al., p. 108, y elaboración propia. * Previsión del Centro Regional de Estadística, La Verdad 20, Mayo, 2006.

nuevas viviendas radica en esta finalidad prioritaria en auge, repetida en varias ocasiones, la construcción de viviendas orientadas hacia el turismo residencial.

A fin de proseguir con su análisis, nada mejor que contemplar el número y dimensión de las urbanizaciones previstas para iniciar en los próximos años. El cuadro de datos que sigue permite contemplar el conjunto regional. También, para que sirva de mayor aclaración, se aportan las cifras municipales de población, correspondientes a la rectificación del Padrón de 2005, junto a una previsión demográfica efectuada por el Centro Regional de Estadística. Todo ello ayuda a comprender mejor, con más elementos de juicio, la dimensión del fenómeno abordado.

En valores globales el conjunto del patrimonio inmobiliario existente en la Región de Murcia se ha incrementado, por término medio, como lo ha hecho el conjunto español. Si en 1950 representaba el 2,76 % en 2001 suponía una proporción casi similar, el 2,74 %. Igualmente, si se coteja esa proporción regional y el total español con otra magnitud que puede servir de referencia, como ocurre con los efectivos humanos, estos han tenido mejor resultado en el ámbito regional, ya que en esas mismas fechas se incrementa desde el 2,68 % al 2,93 %. En datos absolutos, en 2001 el número de viviendas censadas en la Región de Murcia era de 571.604. Si a esta cifra se añaden las edificadas en los últimos años transcurridos, donde las cantidades adicionadas son apreciables, puede evaluarse la realidad presente (2006) en torno a unas 700.000 viviendas existentes en el territorio regional. Sobre esa magnitud deben de calcularse las previsiones y las proyecciones, recogidas en el cuadro anterior. En tal sentido, la cantidad de nuevas viviendas previstas con la futura puesta en servicio de las nuevas urbanizaciones, algo más de 300.000, representa una magnitud que sobrepasa el 42 % de incremento. También los efectivos humanos registrarán un notable aumento, de 1,33 a 1,82 millones (es decir, un ascenso de 36,73%). Ahora bien, queda por ver si esas previsiones realizadas se llevarán a cabo o, en su caso, en qué proporción lo harán. La dinamicidad seguida durante los últimos años por el sector de la construcción ha dado lugar a multitud de estudios, análisis y proyecciones, a menudo algo desorbitadas. Al convertirse el tema en centro del debate político, con frecuencia se mezclan las cifras reales con otras algo fantasiosas. La prensa con frecuencia se hace eco de ellas. Se ha barajado incluso la de 800.000 nuevas viviendas a añadir en el horizonte de 2015 (La Opinión, 20, XII, 2005). A partir de esos valores desmesurados se intentan extraer conclusiones apocalípticas. Tanto que, por su propia desmesura, las hacen poco creíbles. La confusión se acrecienta cuando desde ciertas fuerzas políticas con mayor representación, y por tanto probable alternativa, intentan contradecir, o minimizar, las propuestas que sus propios gestores con responsabilidades municipales de gobierno, ofrecen como planes a llevar a cabo en sus alfores respectivos (caso de Lorca, Jumilla, Los Alcázares, etc.). Así, de esa manera, si las dieran como válidas eliminarían sus argumentaciones básicas.

Con todo, debe tenerse presente que las viviendas estimadas como realizaciones futuras, especificadas en el cuadro 4, no son más que el compendio de los contenidos de sus correspondientes Planes Generales de Ordenación Urbana. El horizonte temporal que ello abarca debe situarse en torno de 3 a 5 lustros. También conviene recordar que esto hace referencia a posibilidades máximas a realizar, si todo acompaña. Pues, en definitiva, será el mercado, quien termine permitiendo su nivel y grado de realización y cumplimiento; es

de suponer que lo hará con resultados dispares de unos a otros municipios. En declaraciones recientes (IX de 2006), desde las agrupaciones empresariales respectivas se postulaba como un desideratum aceptable lograr un promedio de construcción anual en torno a las 30.000 nuevas viviendas, de las cuales, el 50%, es decir unas 15.000, estaría destinado a esa finalidad de turismo residencial. El tiempo confirmará lo ajustado o no de tales pronósticos. La misma fuente indicada precisa con toda claridad que no se trata más que de continuar lo ya realizado en años precedentes en otras provincias mediterráneas españolas orientadas hacia semejante finalidad, caso de Málaga y Alicante, pero alcanzando aquí una dimensión y proporción inferior a la de tales referencias.

Para el análisis de la lógica territorial que encierran esas proyecciones de realización de nuevas urbanizaciones, y a fin de aligerar el texto, se ha realizado una figura. Se señalan en ella las nuevas viviendas correspondientes a cada municipio. Con la revisión detallada de las cifras y su representación cartográfica es posible extraer ciertas ideas más relevantes que se exponen de manera escueta a continuación:

- a) La mayoría de los municipios de la Región han planificado participar en la puesta en servicio de urbanizaciones orientadas hacia el turismo residencial, 32 sobre un total de 45. Nadie desea quedarse fuera de esta nueva orientación, parece que son muchos los atractivos y beneficios que promete.
- b) La dimensión de los planes previstos difieren, con fuerza, en su número y dimensión. En lo que se refiere a valores absolutos destacan por su volumen los municipios de Lorca, Murcia, Mula, Alhama, Ulea, Jumilla, Abarán, Mazarrón, Caravaca, Villanueva del Río Segura y Águilas, todos suman cifras superiores a las 10.000.
- c) Su ubicación no es sólo costera; abarca las áreas litorales, sus proximidades y otros municipios interiores, incluso alejados de aquella. Lo cual confirma que su activo de bonanza y suavidad climática no es tan determinante siempre, a la vez que los deseos de participación son fuertes por casi todos. Extraña así que su orientación hacia el mercado pueda ser similar, dados los rasgos predominantes de los modelos propuestos, como se ofrece en la mayoría de las tareas iniciales de planeamiento programadas.
- d) La dimensión espacial de los municipios con mayores previsiones es muy contrastada. Basta comparar los más extensos, Lorca, Murcia, Caravaca, con aquellos otros mucho más reducidos, Villanueva, Ulea, Abarán. De ahí se desprende que, de llevarse a efecto las urbanizaciones previstas, sus impactos espaciales serán muy disímiles.
- e) Igualmente los activos humanos que ellos registran hoy son tremendamente dispares, algunos cuentan con una débil población de apenas mil habitantes, Ulea y Villanueva, en tanto que otros se aproximan al medio millón, caso de Murcia. Por consiguiente, la capacidad de asimilar, en su caso, las consecuencias de un incremento de población de tal envergadura tendría consecuencias dispares de unos a otros.
- f) De materializarse lo previsto, buen número de estas urbanizaciones en los términos y condiciones anunciadas, las transformaciones de la organización del sistema urbano regional serán significativas. Ello sucederá de manera destacada en el ámbito metropolitano capitalino (Serrano, 2005), afianzándose una morfología urbana propia de ciudad dispersa, así como potenciándose otros nodos de la red urbana regional.

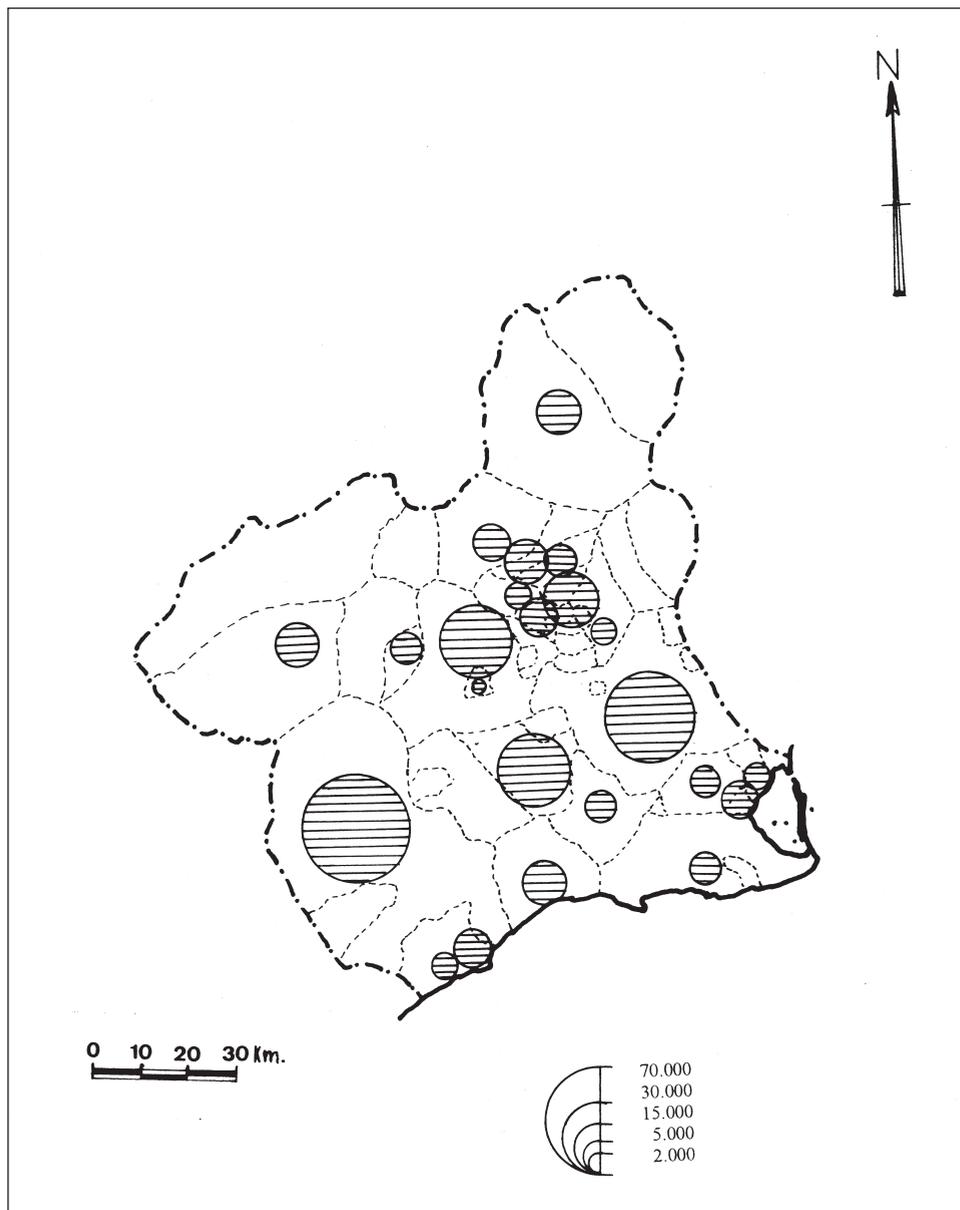


Figura 1
DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LAS VIVIENDAS EN URBANIZACIONES PROGRAMADAS

Tras esas cifras tan abultadas se engloba todo un proceso de enorme envergadura que conlleva modificaciones estructurales muy significativas con implicaciones de diferente naturaleza: económicas, sociales, espaciales, con cambios en la organización territorial etc. La propia pluralidad de las mismas encierra morfologías dispares con organizaciones disímiles. No obstante es posible extraer algunos aspectos comunes, muy frecuentes en casi todos. La construcción de un campo de golf suele ofrecerse, casi en todos los casos, como un activo básico, central. De ahí que se recogen en el anterior cuadro un número elevado de ellos (61). De llevarse a efecto todos, se trata de una cifra desmesurada, en relación a la existente ahora (hay una decena en funcionamiento a fines de 2006). A partir de estos se organiza la construcción de cientos, a veces varios miles de viviendas, de muy distinta tipología, en su tamaño, disposición, etc. Así, «son relativamente frecuentes los proyectos urbanísticos en urbanizaciones autónomas, cuyas superficies superan las 200 Ha y más de 3.000 viviendas. Muchas de estas actuaciones contemplan además la construcción de infraestructuras, necesarias para poder satisfacer la demanda de servicios y equipamientos de la población proyectada, ubicadas fuera de sus ámbitos, adquiriendo un carácter supramunicipal» (Díez, Rodiez, Picazo, 2006, p. 107). Aunque, como puede deducirse dada la elevada cantidad de viviendas previstas, casi siempre se impone una orientación concreta y prioritaria hacia un mercado extenso, donde su mediano o reducido poder adquisitivo sea capaz de adquirir tan copiosa oferta. Ni que decir tiene que todo ello corre el riesgo de deslizarse hacia una reducción de la calidad, en aras de la cantidad. También, al tratarse de una dimensión de tal envergadura el volumen de espacio afectado abarca extensiones espectaculares. Sólo a través de un planeamiento acorde con tales premisas permite emprender la plasmación concreta de esos «resorts». En tal sentido, el reciente aumento de la utilización de los convenios urbanísticos en la Región de Murcia puede ser motivo de reflexión. Pues aunque la figura del convenio urbanístico como herramienta adecuada para conseguir un desarrollo ágil de los planes urbanísticos existe en la legislación sectorial desde hace tiempo, sin embargo, por diferentes razones, su aplicación ha sido muy marginal aquí hasta hace varios años y sólo desde fines de los 90 se ha hecho un uso más extenso. «Ha dejado de ser utilizado casi exclusivamente para fijar las condiciones de ejecución de los Planes Parciales para ser usado, cada vez más, para la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable. La problemática del uso extensivo de esta herramienta urbanística radica en los efectos de coherencia territorial de actos administrativos y contractuales entre entidades locales y promotores privados para los cuales no están definidos desde el principio los criterios o límites de tamaño y alcance territorial (Ibídem, p. 111). Por consiguiente, las actuaciones contempladas en estos suelen ser a menudo de tipo «urbanizaciones autónomas», con unas dimensiones importantes, a veces incluso superior a los núcleos urbanos de los municipios. Basta recordar que durante 2005, 22 ayuntamientos de la Región firmaron un total de 73 convenios para la reclasificación de suelo no urbanizable o para el desarrollo de planes parciales. Hay quienes consideran esta práctica muy extendida como «un uso inadecuado de los instrumentos de desarrollo urbanístico, ya que son el hilo conductor, de forma puntual, de cambios sustanciales en los escenarios planteados en los planeamientos vigentes en revisión» (ibídem, p. 112). Todo lo cual aconseja hacer de ellos un punto de atenta reflexión. Un adecuado planeamiento

territorial, con diferentes escalas de atención, puede aportar una ayuda importante con el fin de minimizar discrecionalidades nada convenientes (Merlin, 2002).

5. ACERCA DE LAS VENTAJAS E INCONVENIENTES DERIVADOS DEL INCREMENTO DE ESTE MODELO DE TURISMO RESIDENCIAL

Es oportuno considerar algunas de las cuestiones que conlleva este inusitado relanzamiento del turismo residencial en la Región de Murcia. En ese sentido, es posible abordar primero lo que pueden considerarse como hechos de carácter general, a la vez que también interesa hacer referencia a aquellos otros elementos de sesgo particular debidos a la singularidad regional.

Dada la complejidad del tema, y a que su desarrollo masivo es más bien reciente, no existen aún suficientes análisis de detalle que permitan extraer conclusiones cerradas al respecto. Incluso, como puede entenderse, se arguye que algunos de los rasgos que aporta conllevan imbricados tanto aspecto favorables, de los cuales se derivan a su vez, otras consecuencias que lo son menos, o incluso de las que se desprenden realidades negativas. Así, por ejemplo, por indicar algunos, los más destacados, se encuentran:

- a) Incentivo generalizado de los servicios vinculados con él, tales como restauración, transporte, asesorías, servicios de atención personal, comercio relacionado con una amplia gama de productos y bienes, etc.
- b) La desestacionalización que implica, rompe de manera clara la fuerte concentración temporal que conlleva el desarrollo del turismo convencional.
- c) Efecto multiplicador asociado a las inversiones realizadas, en la medida en que estos sujetos se convierten en activos de ingreso, más continuados, frente a los propios asociados al mero uso (impuestos municipales y de otro nivel administrativo, cuotas regulares de servicios, etc.).

Ahora bien, como contrapunto a lo indicado es preciso también señalar que la media efectiva de uso de las plazas de turismo residencial suele ser menos intenso. Se evalúa en 48 días por año, frente a los 148 de las ofertas turísticas regladas (Excelltur, 2005). A la vez, por término medio, un turista que se hospeda en un alojamiento residencial gasta en su destino 33 euros menos al día que un turista que lo hace en alojamientos reglados. De ahí que, debido a esa menor ocupación e inferior gasto medio, se desprende que los efectos directos, indirectos e inducidos generados por cada plaza reglada son 10,6 veces mayores en términos de renta y 11 veces en términos de empleo que una plaza residencial (Perelli, 2005, p. 107). Pero la disminución de la estacionalidad es un aspecto que sirve de contrapunto en la valoración de muchos de esas cuestiones. Por el contrario, el turismo residencial desencadena un considerable efecto multiplicador en toda la actividad de la construcción, lo cual debe valorarse en su justa medida (Leal, 2002). Claro cotejando sólo esas frías cifras la deducción aparente es obvia. Interesan más las plazas de turismo convencional reglado. Pero, la cuestión inmediata es que, a todas luces, no es fácil ni seguir apostando por un incremento continuado esas plazas regladas, ni desde luego hacerlo en términos similares de aumento a los que sigue el turismo residencial. Unos datos al respecto son claros. Entre 1997 y 2003 los turistas extranjeros que usan alojamientos hotele-

ros pasan del 71 % al 65 %, mientras que los que usan otros alojamientos ascienden del 29 % al 35 %. La tendencia, pues, es clara. Todo ello referido a un plazo temporal corto.

A un plazo mayor, la presencia continuada de numerosos residentes a consecuencia del desarrollo del turismo residencial representa problemas de muy dispar naturaleza, nada desdeñables y, por supuesto, no siempre favorables (Jurdao, 1979; King et al. 1998, Monreal, 2001). Sus implicaciones económicas, difíciles de evaluar con precisión, se calcula que son considerables, superiores a lo evaluado a primera vista.

Otra cuestión importante que interesa tener presente es: ¿durante cuánto tiempo es posible y conviene continuar con una expansión en la edificación de estas nuevas urbanizaciones, en especial, dado el ritmo que siguen?. Las dudas acerca de su sostenibilidad son evidentes. Más cuando, conlleva numerosos aspectos colaterales, relacionados con los servicios e inversiones que precisa esta copiosa suma de personas implícitas en el desarrollo del turismo residencial, tan elevada como se prevé. Se carece de la perspectiva temporal suficiente para que afloren todas sus consecuencias. Pero, todo parece indicar que, junto a las ventajas inmediatas que conlleva, también encierra numerosas sombras de plurales consecuencias, difíciles de solventar en años venideros.

En la Región de Murcia, ante la escasa significación del turismo convencional, esta nueva fórmula de turismo residencial se presenta inicialmente como una gran oportunidad. Todo parece favorecerlo y por ello se comienza a aprovechar a fondo. Se tiene la sensación de que hay premura en hacerlo. Los copiosos beneficios inmediatos que genera y la ausencia de otras alternativas contribuyen a ello.

Es difícil dudar de las consecuencias favorables inmediatas que conlleva. Pero eso no debe ser todo. Conviene ser prudentes cara a su futuro, sobre todo cuando el ritmo de su aumento se está realizando de forma tan precipitada y con las dimensiones que lo hace. Tras el ciclo de expansión agrícola de cultivos forzados, y la escasez perentoria de agua, esta nueva opción quizás no debe ser una alternativa exclusiva, como algunos pregonan. Las demandas que precisa el turismo residencial en ese aspecto concreto (el agua) son destacadas, aunque puedan asumirse si procede de otras vías nuevas (desalación), asumiendo sus mayores costes (Espejo, 2004). Pero eso no es todo.

Las cuestiones medioambientales, con las alteraciones que conlleva la urbanización de ingentes extensiones de terreno, directamente, y de forma inducida a través de la puesta en servicio de enormes infraestructuras de transporte que es necesario realizar, por ejemplo, citando sólo algunos referentes, deben ser igualmente otro aspecto a no olvidar, dada la fragilidad que caracteriza nuestra región (Thornes, 2006).

El desplazamiento de las áreas de uso hacia el interior, puede aligerar algo su presión directa sobre los espacios de litoral. Pero esto tampoco debe ser un consuelo rotundo, pues igualmente las áreas de litoral siguen colmatándose sin cesar en un proceso sin fin, al igual que sucede en buena parte del Mediterráneo (Cori, Lemmi, 2002).

Desde luego, parece claro, que optar por una mayor calidad en todo tipo de construcciones englobadas en el desarrollo del turismo residencial, reduciendo lógicamente su cantidad, representa siempre una opción deseable; aunque no conviene olvidar que las necesidades del mercado son muy claras y lo que se llama genéricamente, la «fordización» pugna por imponerse, frente a otras opciones de mayor calidad, superiores costes, pero inferior demanda. Alcanzar un deseable equilibrio es fácil decir, no tanto encontrarlo.

Todo lo expuesto desaconseja añadir cualquier conclusión, parece más oportuno aportar algunas *reflexiones finales*, pues dada la naturaleza compleja del tema, no es procedente ni operativo extraer aquellas. Sólo parece aconsejable, al hilo de lo analizado, exponer estas últimas con suma concisión:

Lejos de cualquier determinismo todo parece favorecer, durante los últimos años, el impulso y el auge de este modelo de desarrollo turístico residencial. Recientemente el acoso que sufre la Región, con las limitaciones que se le imponen para contar con los debidos y necesarios recursos hídricos, para el mantenimiento y, en su caso progresivo desarrollo agrario, constituye una tremenda losa que hipoteca el futuro de ese sector económico, hasta ahora destacado. Sin la capacidad suficiente para impulsar la industria de manera significativa, y ante la imposibilidad de potenciar el turismo convencional, de uno u otro sesgo, se están volcando los esfuerzos hacia esta dirección del turismo residencial. Otras alternativas más o menos brillantes, en el presente creo que son poco realistas. Muchas veces no pasan más que de perfectos y coloridos brindis al sol

Ante esa realidad bastante tozuda, aprovechar lo que puede encerrar de positivo este modelo turístico residencial creo que es legítimo. También puede ser positivo, siempre que se aborde de la mejor manera posible, con mesura, inteligentemente.

Abandonar otros sectores productivos y volcarse de manera masiva en estas actividades es peligroso. Lo es tanto por las consecuencias directas que implica, como por los efectos derivados que es posible se produzcan. No parece prudente hacer descansar, de forma destacada, el conjunto del sistema productivo en una sola rama económica. El protagonismo que está alcanzando la construcción, como elemento general del que participa con gran relevancia el turismo residencial, se perfila preocupante.

La rapidez con que se está desarrollando este proceso, la dimensión espacial que abarca, la propia significación desmesurada que puede representar, si se llevan a efecto muchas de las previsiones existentes en numerosos municipios, son elementos que originan cierta zozobra y temor. No obstante, puede comprenderse lo difícil que es poner límites a las acciones especulativas, de exceso de lucro y otras tentaciones, siempre al acecho. Pero debe hacerse. La legalidad a través de un planeamiento meticuloso puede y tiene que ser una salvaguarda frente a cualquier discrecionalidad.

No creo que sea aconsejable optar por un modelo general orientado más hacia la cantidad que a la calidad de los productos ofertados. Cualquiera, con un sentido realista, sabe de las condiciones implacables del mercado, de las limitaciones fuertes que presenta la clientela más abundante, con poder adquisitivo menor. Así y todo, creo que debe reconducirse gran parte de la oferta existente y prevista, intentando siempre ese horizonte de mayor excelencia que hoy sólo constituye la excepción.

De esa manera se podrán mitigar, en buena medida, los efectos negativos que suelen acompañar a la mayoría de estas unidades extensas, abultadas y complejas del turismo residencial. Minimizar sus impactos medioambientales no debe ser un mero añadido contemplado en las diferentes tareas de marketing, sino una auténtica orientación. Sólo de esa guisa las difíciles y complejas tareas relacionadas con su propia sostenibilidad podrán conllevarse de forma satisfactoria. Al final, la fuerza del Mercado impondrá sus límites, quizá terminará reconduciendo el ritmo frenético seguido durante los últimos años.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AGUILÓ PÉREZ, E. (1998): «Política turística», en *Economía y política regional en España ante la Europa del Siglo XXI*, Mella Márquez, (Coor.), Madrid, Ed. Akal, pp. 445-460.
- ANDRÉS, J. L. (2004): «Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador «resort» en la Región de Murcia». *Cuadernos de Turismo*, nº 14, pp. 7-65.
- ASOCIACION DE PROMOTORES (2000): *El libro blanco de la promoción-construcción*. Barcelona, 546 pp.
- BALMASEDA, M.; SAN MARTÍN, I. y SEBASTIÁN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la «burbuja» inmobiliaria». *Situación inmobiliaria*, Madrid, Servicio de Estudios del Banco de Bilbao-Vizcaya-Argentaia, Diciembre 2002, pp. 22-28.
- BOLETÍN ESTADÍSTICO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES (2006). Murcia, 1º Trimestre, Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, 45 pp.
- CACHORRO RODRÍGUEZ, E. (1997): *Población y viviendas en la Murcia del Siglo XX*. Murcia, CajaMurcia. Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, 591 pp.
- CARRASCO, M. (2005): *El reparto de competencias entre el estado y las Comunidades Autónomas sobre la actividad económica*. Valencia, Institut d' Estudis Autònoms.
- CASTELLS, M. (2006): «De la función de producción agregada a la frontera de posibilidades de producción: productividad, tecnología y crecimiento económico en la era de la información». Madrid, Discurso de ingreso a la Real Academia de Ciencias Económicas y Financieras, 16, pp.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2006): *Memoria sobre la situación socioeconómica y laboral Región de Murcia, 2005*, Murcia, C.E.S., 655 pp.
- CORI, B. y LEMMI, E. (Eds.) (2002) : *Spatial Dynamics of Mediterranean Coastal Regions. Vol. I, The North-Eastern Mediterranean, Vol. II. The Mediterranean Islands-States and Maghreb countries*. Bologna. Pàtron Editore, 2 vols. 292 y 152 pp.
- DIEZ DE REVENGA MARTÍNEZ, E.; RODIER, A. y PICAZO CÓRDOBA, H. (2006): *La ordenación del Territorio en la Región de Murcia: Estado actual de la materia*. Murcia, Consejo Económico y Social, Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, 158 pp.
- DOMÍNGUEZ, R. (2002): *La riqueza de las regiones. Las desigualdades regionales en España, 1700-2000*. Madrid, Alianza Editorial, 403 pp.
- ESPEJO MARÍN, C. (1996, a): *La ganadería en la Región de Murcia*. Murcia, CajaMurcia. Excmo Ayuntamiento de Fuente Álamo, 155 pp.
- ESPEJO MARÍN, C. (1996, b): *Comercialización y producción ganadera en la Región de Murcia*. Murcia, Consejería de Agricultura y Medioambiente, 142 pp.
- ESPEJO MARÍN, C. (2004): «Campos de Golf y medio ambiente. Una interacción necesaria». *Cuadernos de Turismo*, nº 14, pp. 67-111.
- FERNÁNDEZ CUESTA, G. y FERNÁNDEZ PRIETO, J.R. (1999): *Atlas industrial de España*. Oviedo, Ed. Nobel, 205 pp.
- GÁMIR, L. (Dir.) (1999): *La convergencia real de la economía española*. Madrid, PriceWaterhouse Coopers, 197 pp.

- GARCÍA, A. y POZO, E (1995): *Los desequilibrios socioeconómicos de la España de las Autonomías*. Barcelona, Ed. Masson, 169 pp.
- GOERLICH GISBERT, F.J. y MÁZ IVARS, M. (2002): *La evolución económica de las provincias españolas, 1955-98. Vol. I. Capitalización y crecimiento, Vol. 2: Desigualdad y convergencia*. Madrid, Fundación BBVA, 382 y 320 pp.
- GUAL, J.; JÓDAR, S. y RUIZ, A. (2006): *El problema de la productividad en España: ¿Cuál es el papel de la regulación?*. Barcelona, Documentos de Economía La Caixa, Servicio de Estudios, nº 1.
- HAYEK, F.A. (1960): *The Constitution of Liberty*. Chicago, Chicago University Press.
- HERÍN, R. (2003): «Consideraciones sobre la valoración social del agua». *Investigaciones Geográficas*, nº 31, Univ. de Alicante, pp. 5-14.
- JURDAO ARRONES, F. (1979): *España en venta; la compra de suelos por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ed. Ayuso, 318 pp.
- KING, R.; WARNES, A. and WILLIAMS, A.M. (1998): «International retirement migration in Europe». *International Journal of Population Geography*, Oxford, nº 4, 2, pp. 91-111.
- LEAL, J. (2002): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid, M.O.P.U., 428 pp.
- LEAL, J. (2005): «La segregación urbana y el impacto de los mercados de viviendas». *Economistas*, nº 103, Madrid, pp. 37-51.
- MARTÍNEZ CARRIÓN, J.M. (2002): *Historia económica de la Región de Murcia, Siglos XIX y XX*. Murcia, Ed. Regional, 599 pp.
- MERLIN, P. (2002): *L'aménagement du territoire*. París, P.U.F., 448 pp.
- MESPLIER, A. et BLOC-DURAFFOUR, P. (1995): *Le tourisme dans le monde*, París, Bréal, 315 pp.
- MONREAL, J. (Dir.) (2001): *Un nuevo mercado turístico: Jubilados europeos en la Región de Murcia*. Universidad de Murcia, 267 pp.
- PERELLI, O. (2005): «Mejora la actividad turística, crecen los retos competitivos en el sol y la playa». *Economistas*, nº 108, Madrid, pp. 98-109.
- PÉREZ PICAZO, M.T. (1990): «Pautas de industrialización de la región murciana. Del textil al agroalimentario». En: *Pautas regionales de la industrialización española (siglos XIX y XX)*. Barcelona, J. Nadal y A. Carreras, (drs.). Ariel, pp. 315-341.
- POPPER, K.R. (1957): *La miseria del historicismo*. Madrid, Alianza, 3ª ed., 176 pp.
- RAMÓN, A. y TALTAVULL, P. (2005): «Turismo y vivienda». *Economistas*, nº 103, Madrid, pp. 68-80
- RATO, R. (2005): «La globalización, senda hacia un desarrollo verdaderamente mundial». *Economistas*, nº 108, Madrid, pp. 10-12.
- RESTOY, F. (2005): «El mercado de la vivienda, realidades e incertidumbres». *Economistas*, nº 108, Madrid, pp. 89-97.
- SALGARO, S. (1995): «Mediterranean Spain. Filling the Gap». En Corna Pellegrini, G., (Ed.) *Urban change and the Environment. The case of the North-Western Mediterranean*. Milan, Guen, pp. 36-63.
- SALMON, K. (1994): *The modern Spanish Economy. Transformation and integration into Europe*. Londres, Pinter, 290 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (1993, a): «Significación de las viviendas de segunda residencia en la Región de Murcia; inicio de los años noventa». *Cuadernos de Economía Murciana*, nº 9, Murcia, pp. 48-68.

- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (1993, b): «Dinámica de crecimiento y difusión espacial de las viviendas secundarias en España en los inicios de los años noventa». *Situación*, Banco Bilbao-Vizcaya, nº 2, Bilbao-Madrid, pp.45-64
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. et CALMÉS, R. (1998): *L'Espagne. Du sous-développement au développement*. París, L'Harmattan, 302 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J. M. (2001): *Los transportes en la región de Murcia. Accesibilidad y desenclave dentro del Sureste Español*. Murcia, Fundación Centro de Estudios Históricos e Investigaciones Locales, 318 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2003, a): *España en el nuevo milenio: realidad territorial y retos pendientes*. Murcia. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Murcia, 683 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2003, b): «Le développement du tourisme en Espagne. Ombres et lumières d'un modèle majoritaire fondé sur le soleil et la plage» (Dir. E. Auphan; B. Dézert), En: *L'Europe en mouvement. Population-Transports-Aménagement-Tourisme*. París, Ed. Ellipses, pp. 270-281.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2004): «La expansión el parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial». *Información Comercial española. Boletín Estadístico*, nº 2.798, Madrid, pp.11-30.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2005): *Organización y funcionamiento del Área Metropolitana de Murcia. Rasgos y problemas básicos*. Universidad de Murcia y Ayuntamiento, Murcia, 440 pp.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2006, a):»Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial» *Papeles de Geografía*, nº 43, Universidad de Murcia, pp. 121-149.
- SERRANO MARTÍNEZ, J.M. (2006, b): «Extranjeros en España: residentes e inmigrantes. Situación presente y perspectivas inmediatas». *Anales de Historia Contemporánea*, Universidad de Murcia, nº 22, pp.25-53.
- SERVICIO DE ESTUDIOS DE LA CAIXA (2003): «La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años», *Informe mensual*, Barcelona, Septiembre, 2003, pp. 64-72.
- SERVICIO DE ESTUDIOS, BANCO BILBAO-VIZCAYA-ARGENTARIA (2002): *Situación inmobiliaria*, Madrid, Diciembre, 28 pp.
- TOFFLER, A. (1973): *El shock del futuro*. Barcelona, Plaza y Janés, 540 pp.
- THORNES, J.B. (2006): *Trabajando con la naturaleza para conseguir un desarrollo sostenible en la Región de Murcia*. Discurso pronunciado en el acto de investidura como Doctor Honoris Causa, Universidad de Murcia, 28 pp.
- VERA, J.; LÓPEZ, F.; MARCHENA, M. y ANTÓN, S. (1997): *Análisis territorial del turismo*. Barcelona, Ariel, Geografía, 442 pp.
- VV.AA.(2003): *Anuario Estadístico del mercado inmobiliario español, 2003*. Madrid, R. de Acuña & Ass., 353 pp.
- VV.AA. (2006): *Turismo en la Región de Murcia, 2005*. Murcia, Consejería de Turismo, Comercio y Consumo, 154 pp.
- YERGIN, D. y STANISLAW, J. (1999): *Pioneros y líderes de la globalización. Las claves de la transformación del mundo actual*. Buenos Aires, Ed. Argos Vergara, 655 pp.