

# EL DESARROLLO TURÍSTICO-INMOBILIARIO DE LA ESPAÑA MEDITERRÁNEA E INSULAR FRENTE A SUS REFERENTES INTERNACIONALES (FLORIDA Y LA COSTA AZUL): UN ANÁLISIS COMPARADO

*Santiago Fernández Muñoz\**  
Universidad Carlos III de Madrid

*Diego A. Barrado Timón\*\**  
Universidad Autónoma de Madrid

## RESUMEN

El artículo realiza un análisis comparado de tres destinos turísticos internacionales de especialización residencial que han vivido procesos masivos de urbanización en las últimas décadas: el litoral mediterráneo e insular español, la Costa Azul Francesa y el litoral del estado de Florida. El objetivo principal es contrastar las semejanzas y diferencias de los procesos territoriales ocurridos en dos de los territorios en los que se fraguado la actual crisis económica y donde ésta ha tenido más efecto en el turismo y sobre todo en el sector de la construcción (Florida y el litoral español), y compararlo con lo ocurrido en el litoral mediterráneo francés.

**Palabras clave:** Turismo residencial, litoral mediterráneo español y archipiélagos, Florida, Costa Azul.

**Tourist and real estate development of mediterranean and insular territories of Spain versus its international referents (Florida and the Côte d'Azur): a comparative analysis**

## ABSTRACT

The article makes a comparative analysis of three international tourism residential destinations that have undergone intensive processes of urbanization in the last few decades:

Fecha de recepción: 11 de abril de 2011

Fecha de aceptación: 25 de mayo de 2011

\* Departamento de Humanidades: Historia, Geografía y Arte. Universidad Carlos III de Madrid. Avda. de la Universidad Carlos III, 22. 28070 Colmenarejo. MADRID (España). E-mail: scfernan@hum.uc3m.es

\*\* Departamento de Geografía. Universidad Autónoma de Madrid. 28049 MADRID (España). E-mail: diego.barrado@uam.es

the Mediterranean coast and the two main archipelagos of Spain, the French Riviera, and the coast of Florida. The aim of the research is to analyse the spatial processes which have occurred in the two territories where the current crisis has had more effects in tourism, and above all in the real state sector (Florida and the Spanish coast), and draw a comparison with what happened in the French Mediterranean coast.

**Key words:** Residential tourism, the Spanish Mediterranean coast and archipelagos, Florida, French Riviera.

## 1. INTRODUCCIÓN

Desde las últimas décadas del pasado siglo hasta la definitiva eclosión de la crisis económica en el 2008 se produjo un intenso proceso de urbanización y construcción en el litoral español. La explicación de este proceso, y de forma especial su aceleración a finales del XX y primeros del XXI, no puede desligarse de la prolongación de una favorable coyuntura económica que propició un exceso de liquidez en el sistema financiero y el consiguiente descenso de los tipos de interés, lo que facilitó el acceso al crédito para los promotores inmobiliarios. Esos bajos tipos de interés permitieron que de forma paralela aumentase la capacidad de las familias para la compra de vivienda calculada en posibilidad de pago de la cuota mensual hipotecaria, teniendo en cuenta que los espectaculares aumentos de precio se veían compensados a su vez por aspectos como los largos plazos de amortización o incluso la financiación superior al cien por cien de su precio, fundados en la errónea hipótesis de la continua revalorización del precio de los inmuebles hipotecados.

A esta situación económica habría que sumarle la aparición y consolidación de comportamientos sociales que favorecieron el aumento de la demanda de vivienda en amplias zonas del litoral, muy por encima de las necesidades de la población residente y de la inmigración laboral. Podrían citarse, sin ánimo de exhaustividad, el atractivo de formas de consumo del tiempo libre basadas en el uso de alojamiento no comercial para desarrollar prácticas inequívocamente turísticas (veraneo, fines de semana, etc.), o la aparición de nuevas formas de movilidad por parte de extranjeros y españoles, que retirados o activos en ciertos sectores de la economía, desean vivir durante gran parte del año fuera de su espacio de vida habitual, manteniendo formas de ‘residencialidad’ múltiple que superan la tradicional dicotomía vivienda principal —trabajo frente a vivienda secundaria— ocio.

La hipótesis de este texto es que esa presión edificadora sobre el litoral no respondió, ni de forma general ni particularmente en cada una de las comunidades autónomas, a ningún ejercicio de reflexión estratégica más o menos profundo ni en lo económico ni en lo territorial por parte de la administración pública. Antes al contrario, se trata de un modelo que se fue imponiendo por la fuerza de los hechos y con la connivencia en la mayor parte de los casos por parte de actores locales, tanto públicos como privados, favorecidos de una u otra forma por los importantes beneficios económicos producidos a corto plazo por el cambio en la clasificación de suelo, la urbanización, la construcción y la

venta de inmuebles. Pero para ello fue preciso la progresiva construcción de un discurso, y su general aceptación por gran parte de la sociedad, que justificase la necesidad de no entorpecer y prolongar esa dinámica urbanizadora como garantía para la continuación del crecimiento económico, lo que a su vez profundizó en la falta de voluntad política tanto a escala autonómica como especialmente municipal por orientar, controlar, y en su caso limitar, el crecimiento de la superficie urbanizada junto al litoral.

## **2. DISCURSOS SOBRE LA URBANIZACIÓN LITORAL Y EL TURISMO EN ESPAÑA**

Desde nuestro punto de vista los argumentos de esa narrativa sobre la bondad del modelo cometían y cometen de forma más o menos voluntaria dos imprecisiones importantes: por un lado, confunden el sector turístico con el inmobiliario, o al menos asumen la difuminación de los límites entre ambos mucho más allá de lo que permite el actual conocimiento sobre este tipo de procesos; y por otro, plantean la comparación con una serie de referentes internacionales como Florida, la Costa Azul e incluso California que no tienen en cuenta no ya sólo las diferencias entre ellos y entre sus respectivos contextos nacionales y temporales, sino tampoco sus posibles desventajas a medio y largo plazo. Se trata, por tanto, de un doble discurso sobre lo conceptual y sobre lo territorial cuyo análisis se realiza a continuación.

### **2.1. Sobre la imprecisión conceptual**

Para referirse a los procesos derivados de la urbanización, construcción y venta de viviendas en litorales turísticos para población no permanente, junto con las estancias temporales y prácticas realizadas por sus propietarios y ocupantes, se ha popularizado el concepto de 'turismo residencial'; oxímoron<sup>1</sup> que asumido de forma acrítica permite cobijar bajo el epígrafe turístico, con todas las connotaciones positivas que conlleva en cuanto actividad económica, un conjunto de procesos político-administrativos y económicos que deberían integrarse dentro del sector inmobiliario y de la construcción. Como se ha apuntado más arriba una de las hipótesis de partida de este texto es que el uso de dicha estructura sintáctica no es, al menos por parte de algunos actores, ingenuo, sino que forma parte de las estrategias narrativas dirigidas a justificar un modelo basado fundamentalmente en la construcción, cuyo ciclo económico es estático y de reducido recorrido, integrándolo en otro que como el turístico «tiene una naturaleza fundamentalmente cíclica» (Mazón y Aledo, 2005, 14) y potencialmente sostenible; lo que a su vez permitiría asumir socialmente, o al menos rebajar parte de la crítica, a la ausencia de una normativa específica, la laxitud urbanística y ciertas prácticas irregulares o incluso ilegales que permitieron su explosión en las últimas décadas del siglo XX (Valenzuela, 2006).

En realidad, desde un principio es posible detectar ciertas incongruencias socioeconómicas en esta comparación, referidas esencialmente a la capacidad de cada modelo para

---

1 Lo es en la medida en que hasta este momento parecía claro que los turistas, en el lugar en que son considerados como tales, no residen sino que se alojan.

generar empleo, rentabilidad, innovación y desarrollo a medio y largo plazo. Así, mientras que desde ciertos foros de alto prestigio se insiste en que «España no tiene que envidiar a Florida y la atracción turística hacia la costa mediterránea de gran parte de la población europea ha propiciado un fuerte empuje de la economía» (Barómetro Barclays – IESE, abril de 2007<sup>2</sup>), la asociación que aglutina a las principales empresas turísticas resalta como uno de los problemas para el turismo español el uso de un «alojamiento residencial propio o clasificado de ‘familiares y amigos’ que en múltiples ocasiones encubre una competencial desleal» (Exceltur, 2005, 11).

En todo caso, este proceso de legitimación ha sido casi sin excepciones un rotundo éxito, en la medida en que aun cuando existan valoraciones críticas fundamentalmente centradas en la esfera de lo ambiental y cultural, la mayoría «cree que el peso de los impactos socioeconómicos positivos es, con mucho, superior a cualquiera de los impactos negativos que se puedan identificar» (Mantecón, 2008, 135). Sin embargo, la corta pero ya intensa reflexión producida por las ciencias sociales en España debería permitir, al menos en parte, apuntar y matizar las importantes diferencias económico – sectoriales, geográfico – ambientales y sociales que existen entre el turismo y el ‘turismo residencial’, y por tanto matizar y comparar los efectos positivos y negativos de cada uno de los modelos. Aquí se van a apuntar esquemáticamente las más importantes, dirigiendo al lector a la bibliografía del final del texto para profundizar en estos aspectos.

Desde el punto de vista de la oferta debe señalarse que el ‘turismo residencial’ forma esencialmente parte de un sector que «se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas» (Mazón y Aledo, 2005, 18), que deben ser entendidas como bienes, frente a los oferentes de alojamiento reglado (hoteles, apartamentos turísticos, campings, etc.) y por ende el conjunto del sector turístico que venden, esencialmente, servicios. Este basculamiento sectorial ha hecho que T. Mazón, uno de los autores que más se ha aproximado a esta temática, propusiese el concepto de ‘turismo inmobiliario’ (vid. Valenzuela, 2006; Mantecón, 2008), que si bien no ha tenido éxito empareja en el mismo sintagma los dos sectores productivos, el turístico y el inmobiliario, dejando claro que se produce vivienda para ser usada durante el tiempo libre o turístico, pero que lo que se produce es un bien y no un servicio.

En cuanto a la perspectiva de la demanda, el ‘turista residencial’ presentaría básicamente dos variantes: el veraneante, que ocupa una vivienda de su propiedad, cedida o alquilada durante sus períodos de tiempo libre (vacaciones, puentes, etc.); y el ‘residencialista’, que más ligado a las nuevas formas de movilidad contemporánea que al propio turismo y el ocio pasa gran parte del año en una vivienda fuera de su espacio habitual de vida, ya sea porque está retirado o porque puede desarrollar desde ahí sus actividades profesionales (Mazón y Aledo, 2005; Valenzuela, 2006; Huete *et al.*, 2008; Mantecón *et al.*, 2009). Al margen del prurito clasificatorio, debe tenerse en cuenta que sus comportamientos socioeconómicos y sus pautas de consumo no sólo serán muy diferentes entre ellos sino a su vez con el turista clásico, lo que acaba suponiendo que el sector de servicios avanzados de ocio sea mucho más reducido en los lugares en que predomina el residencialismo, y por tanto, que el efecto multiplicador del turismo sea más débil. La razón es que

---

2 <http://www.iese.edu/Aplicaciones/News/view.asp?id=1137&k>

el 'turismo residencial no basa sus rentabilidad en «atraer turistas y ofertarles servicios [sino en] producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas (Aledo, 2008, 101); lo que a su vez conlleva que el compromiso empresarial con el territorio en donde desarrolla su actividad sea completamente diferente de los oferentes de servicios, en la medida en que los primeros obtienen toda su rentabilidad en el momento de vender el bien, mientras que los segundos han de permanecer en el territorio e implicarse a medio y largo plazo con su conservación y su calidad.

Finalmente, y desde el punto de vista territorial, la explosión del modelo residencial ha supuesto un salto adelante frente a los primeros desarrollos urbano – turísticos en la definitiva ruptura con la urbanización tradicional del Mediterráneo (Aledo, 2008), y la consolidación cuantitativa y cualitativa de un «modelo suburbano extensivo» (Mantecón, 2008, 128) o, mucho más allá, de «una nueva versión del estallido urbano [que] ha hecho su aparición con una vitalidad inimaginable y unos efectos tan problemáticos o más sobre el medio ambiente y el territorio cuanto que se contraponen a unas estructuras urbanas típicas de la ciudad compacta» (Valenzuela, 2006, 275). Aún asumiendo la complejidad del fenómeno a la hora de la clasificación y cuantificación de las viviendas que pueden considerarse implicadas, y por tanto la parcialidad de los datos ofrecidos<sup>3</sup>, parece fuera de toda duda que el auge del 'residencialismo' es el proceso más activo en la franja litoral cálida española y la explicación para la intensificación del consumo recursos, la construcción de nuevas infraestructuras con el consiguiente mallado y parcelación del territorio y, sobre todo, del aumento de suelo urbanizado por el rápido crecimiento del parque residencial y por la generalización de nuevas tipologías urbanísticas y edificatorias (unifamiliares, edificación aislada, resorts) que favorecen el mayor consumo de suelo (Fernández Muñoz, 2007).

## 2.2. Sobre la imprecisión referencial

La segunda estrategia de justificación narrativa que se pretende analizar es la que impone como referentes a seguir algunas áreas turísticas maduras insertas en contextos de alto nivel de desarrollo económico y con potentes imágenes de marca, fundamentalmente Florida o California en los Estados Unidos y la Costa Azul en Francia. De manera general se utiliza la similitud climática y el deseo por parte de una población jubilada de relativamente alto poder adquisitivo por vivir en sitios cálidos como justificación para defender la réplica en el litoral español de modelos que se consideran, sin más, exitosos. Sin embargo, no existe un verdadero análisis en profundidad por conocer el contexto histórico, geográfico, económico y cultural en que se desarrollaron esos referentes y, de forma especial, sus debilidades y fortalezas, así como su evolución a medio plazo en un contexto de profundos cambios en los tecnológico, lo económico, lo social y lo ambiental.

---

3 Para seguir esta discusión conceptual y las posibles vías para la cuantificación del fenómeno pueden consultarse diversos trabajos en la publicación derivada de la segunda ponencia en las *VIII Congreso y Jornadas de Campo de Geografía Urbana* de la Asociación de Geógrafos Españoles. [http://www.uib.es/ggu/viii\\_coloquio.html](http://www.uib.es/ggu/viii_coloquio.html).

La apuntada inconsistencia en la comparación se advierte cuando en la mayoría de las ocasiones se utiliza de manera casi sinónima todos estos referentes internacionales, sin tener en cuenta las notables diferencias que, por ejemplo, existen entre Florida y California, ya que mientras que la primera se ha especializado en el residencialismo de retirados la segunda apuesta fundamentalmente por atraer empresas y profesionales con capacidad innovadora y de inversión en un contexto de fuerte dinamismo<sup>4</sup>. Sin embargo, la realidad es que la apuesta estratégica por aprovechar las posibles ventajas competitivas que para la localización de actividad económica avanzada e innovadora pudiera tener el litoral español fue mínima, de tal modo que los defensores de convertirle en la «California de Europa» han sido minoría frente a la corriente defensora de las bondades de la costa española para convertirse en el ‘asilo’ de jubilados europeos; apuesta mucho menos ambiciosa pero desde luego más factible, y sin duda más próxima a la situación que hoy presentan los territorios objeto de este análisis.

En este sentido, sería necesario abordar un verdadero estudio comparado que fuese más allá de los referentes acríticos y voluntaristas, y que de manera general incidiese en las estructuras y sistemas productivos que mantienen dichas economías, haciendo especial hincapié en el papel que representa en ellas el turismo como actividad productora y comercializadora de servicios, algunos de ellos con un alto componente de innovación, pero también qué estrategias y qué capacidad han mostrado para atraer profesionales e inversiones en actividades con alto contenido tecnológico y de conocimiento (Fernández Muñoz, 2007). Evidentemente, a ello habría que sumarle la valoración y coste en territorio y en medio ambiente, y de forma muy especial la presión sobre recursos que se consideran esenciales a la hora de generar verdaderas ventajas locacionales no sólo para aquella demanda que, propietaria de una vivienda, podría considerarse cautiva, sino especialmente para las actividades intensivas en conocimiento a que nos referíamos más arriba y para un turismo comercial consumidor de servicios de alojamiento, recreativos y culturales avanzados.

El resultado de la asunción de estas narrativas permite que, con la excusa de ser un nuevo equipamiento turístico y ayudar al impulso y consolidación de la principal actividad económica del país, se hayan promovido meras urbanizaciones residenciales sin atender a la dotación de servicios complejos que permitiesen la prestación de verdaderos productos turísticos; por más que en ocasiones se hayan completado con la dotación de elementos como campos de golf o marinas que, ligados a la urbanización y no comercializados como un servicio, sólo funcionan como reclamo para la venta de viviendas. Paradójicamente ha sido la crisis económica, reflejada para el caso que nos ocupa en un frenazo en la demanda y la consiguiente generación de una enorme bolsa tanto de vivienda como de suelo que según las previsiones tardará varios años en ser absorbida, lo que ha supuesto el fin de un

---

4 Esta dualidad entre Florida y California sí es percibida por *Live in Spain*, el lobby que aglutina a gran número de empresas especializadas en la promoción inmobiliaria cuando señala que tratan de atraer a turistas a España «como hicieron millones de americanos en los años 60 y 80 respectivamente, desplazándose de los estados del norte a Florida o California, en el primer caso a retirarse y, en el segundo, a desarrollar su trabajo y actividad profesional, en un ámbito de mayor calidad de vida, creando empresas, empleo y riqueza y una enorme capacidad de desarrollo en ese estado americano» <http://www.liveinspain.es/index.asp?pagina=Info Sector> [Consultado: 22 de febrero de 2011].

modelo que, sin embargo, para gran parte de los sectores sociales, económicos y políticos sólo parece cuestionarse de forma coyuntural. Puede ser un buen momento, por lo tanto, para avanzar en el conocimiento más profundo de sus efectos económicos, territoriales y ambientales, así como para contrastarlos con algunos de esos referentes internacionales que se ofrecían como objetivo a emular.

### 3. CONSTRUCCIÓN Y TURISMO EN EL LITORAL MEDITERRÁNEO Y SUR ATLÁNTICO ESPAÑOL: EL PROCESO URBANIZADOR FRENTE AL DESARROLLO TURÍSTICO

El área objeto de análisis comprende las provincias costeras andaluzas (Huelva, Cádiz, Málaga, Granada y Almería), Murcia, la Comunidad Valenciana, las tres provincias litorales catalanas (Tarragona, Barcelona y Gerona) y las comunidades insulares de Islas Baleares y Canarias, que coinciden con lo que podría considerarse como litorales cálidos y que será la zona objeto de evaluación (ZOE). Por razones históricas que sería muy largo apuntar aun cuando fuese de forma esquemática, pero entre las que el turismo es indudablemente uno de los factores esenciales a partir de la segunda mitad del siglo XX, se trata de un área que concentra porcentualmente gran parte de la población, vivienda y actividad económica del conjunto nacional, dinamismo que se ha mantenido claramente durante las últimas décadas tal y como puede observarse en la siguiente tabla.

#### Evolución comparada de las principales magnitudes socioeconómicas

<b>Evolución de</b>	<b>Litoral</b>	<b>Resto de España</b>
<b>Población (1998-2007)</b>	19,6%	8,6%
<b>PIB nominal (1995-2005)</b>	7,7%	7,0%
<b>PIB sector construcción (1995-2005)</b>	12,8%	11,0%
<b>PIB industrial (1995-2005)</b>	4,9%	5,7%
<b>Productividad nominal de los trabadores</b>	3,4%	3,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de Padrón y CRE del INE

Resulta indudable que ese reciente crecimiento demográfico y económico superior al del conjunto del país se debe en gran parte al impulso del sector inmobiliario, tal y como puede observarse en la tabla anterior a partir de la comparación entre crecimiento del PIB industrial y de la construcción en el área de análisis frente al conjunto de España. Este protagonismo de la construcción, muy por encima de la demanda directa por parte de la población residente, tiene su máxima expresión en la evolución de las viviendas producidas, que entre el 2001 y el 2007, año anterior al hundimiento del sector producto de la crisis económica, alcanzaron los 2,3 millones<sup>5</sup>, lo que supone que en esos seis años se aumentase el parque residencial existente en un 24%.

5 Para calcular el número de viviendas en el 2007 se han utilizado los datos de visados de obra del colegio de arquitectos, los únicos disponibles a escala provincial.

Como se ha apuntado en el primer epígrafe resulta muy complejo conocer a partir de los datos censales el total de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) a partir del conjunto de viviendas vacías y secundarias, si bien se apunta a que pueden suponer más del 50% del crecimiento total del período, es decir, entre 200 y 250.000 viviendas anuales que se repartirían aproximadamente al 50% entre nacionales y extranjeros. En todo caso, parece claro que las diferencias en las intensidades y ritmos de urbanización, al menos en escalas superiores a la municipal, no han estado en ningún caso condicionadas ni por estrategias turísticas en particular ni, de forma más general, por instrumentos de ordenación del territorio, sino esencialmente por la propia presión de la demanda en función de la estructura del sector inmobiliario y por estrategias y políticas de ámbito local.

Aunque este proceso no ha sido ni mucho menos homogéneo en el conjunto del área analizada, pueden obtenerse algunos patrones en relación con la diferente madurez del sector turístico en cada tramo litoral y, en consecuencia, con la ocupación del territorio previa al boom inmobiliario y la existencia de un sector hotelero potente configurado en los primeros años del turismo de masas español. Los mayores crecimientos en el número de viviendas se dan en provincias que hasta entonces se habían mantenido en parte al margen del turismo de masas comercial, y que se ven beneficiadas posteriormente por una evidente mejora en la accesibilidad (Almería, Murcia, Castellón), lo que parecería confirmar la hipótesis de que los destinos emergentes tienen un mayor margen de crecimiento incidiendo en modelos caducos que los ya consolidados (Santos y Fernández, 2010). En el extremo contrario se encuentran los litorales ocupados por grandes áreas metropolitanas (Barcelona y Valencia) y algunos de los peor comunicados, (aspecto que por motivos obvios, y a pesar de la generalización de los vuelos *low cost*, penaliza en parte a las Islas Baleares y a las provincias canarias), donde mayor es la presencia porcentual del turismo comercial y donde, a su vez, la legislación y la planificación territorial sí han conseguido amortiguar en parte la presión urbanizadora. En todo caso, los crecimientos también son muy importantes y por encima de la media en provincias con una gran implantación de modelos turístico – comerciales como Málaga, Tarragona, Gerona o Tenerife.

Los datos apuntan además a una concentración no sólo en las provincias litorales sino de forma expresa en el litoral, como ponen de manifiesto el proyecto *Corine Land Cover* y el informe *Cambios de ocupación del suelo en España* del Observatorio para la Sostenibilidad de España, que reflejan la total ocupación del 34,2% del primer kilómetro costero en la zona analizada. En todo caso, y al amparo de nuevos modelos arquitectónicos y urbanísticos que podrían ir desde el unifamiliar aislado hasta los *resort* cerrados, que apuestan por una mayor difusión geográfica a la búsqueda de suelo con menor precio y control administrativo, «se advierte una progresiva tendencia hacia su desplazamiento a localidades del interior» (Valenzuela, 2006, 282). Así, y de nuevo a partir de datos del *Corine Land Cover* se puede comprobar como «en los primeros cinco kilómetros las construcciones se incrementaron un 44,7% y ocuparon 52.567 hectáreas nuevas de suelo. La extensión de ese cordón litoral de cinco kilómetros es de 193.248 hectáreas, con lo que el suelo artificial ya supone el 27,2%» (Méndez, 2008)



Dicho proceso urbanizador ha provocado, entre otros aspectos, una progresiva masificación de ámbitos litorales con especialización turística, lo que está afectando a la calidad del sector por diversas vías. Por un lado, supone una competencia desleal sobre el alojamiento comercial, que ante el enorme aumento del extrahotelero se ve en la tesitura de tener que competir vía precio. Como resultado, se produce la paradoja, señalada por J. M. Parreño (2006) para las Canarias, pero generalizable a otras muchas zonas, de la convivencia de dos políticas y estrategias contrapuestas: una turística y territorial que intenta mejorar la calidad y la rentabilidad del sector turístico, y que llegaría incluso a las moratorias a la apertura de nuevas plazas comerciales vía ordenación del territorio; junto con un explosivo crecimiento de la demanda residencial que supone una importante competencia para el alojamiento hotelero y una enorme dificultad para implantar modelos de calidad de servicio

### **3.1. Un modelo económico de ciclo corto.**

El modelo basado en la construcción para ‘turismo residencial’ genera un enorme impacto económico en términos de renta y empleo durante el período de construcción, como claramente se ha percibido en las áreas objeto de estudio en términos de PIB per capita. Sin embargo, sus efectos positivos en la economía y el empleo se concentran básicamente en el momento de la construcción, por lo que la sostenibilidad sólo sería posible a partir de una hipotéticamente indefinida continuación del proceso de urbanización y construcción.

Además, las repercusiones económicas de los turistas residenciales y los residentes temporales son mucho más reducidas que las de los turistas clásicos, en la medida en que los primeros mantienen patrones de consumo similares a los residentes y a que las tasas de ocupación del alojamiento extrahotelero son mucho más reducidas que las del hotelero. En cuanto al gasto per capita, la utilización de una vivienda no comercial conlleva que se mantengan pautas de consumo similares a las de la residencia habitual. El montante de estos gastos es muy inferior al que realizan los turistas que residen en alojamientos reglados, centrados fundamentalmente en servicios en lugar de en bienes, muchos de ellos avanzados y con un relativamente alto componente de innovación y mayor capacidad multiplicadora.

En cuanto al segundo aspecto, las tasas de ocupación, en el área objeto de estudio el alojamiento extrahotelero se ocupaba una media de 48 noches por año en el 2003, lo que supone casi un tercio de los registros de ocupación del alojamiento comercial; ratios que aproximadamente se mantienen en todas las zonas. De hecho, según datos del Instituto de Estudios Turísticos referidos al turismo internacional, en 2007 el gasto de los alojados en establecimientos comerciales superó en España en 2,2 veces al que realizó el turista residencial (131 € frente a 60 €), ratio que se elevaba hasta las 2,5 veces en los litorales cálidos que se están analizando. En cuanto al turismo interno, las diferencias según la encuesta Familitur, también realizada por el Instituto de Estudios Turísticos, son aún mayores, dado que el gasto de aquéllos que se alojaban en una vivienda no comercial ascendía a 36 € días frente a los 96 € que gastaban lo que ocupaban un establecimiento hotelero.

Por lo tanto, y como resumen de este apartado, puede señalarse que la unión de reducida ocupación con limitado gasto per cápita conllevan que el impacto económico del turismo residencial, tanto directo como indirecto, sea mucho más reducido que el de los turistas clásicos. De hecho, y según datos de Exceltur, en el área objeto de estudio cada plaza residencial generaría un valor añadido bruto de 1.287 € frente a los 13.634 de cada plaza comercial, dada la enorme potencialidad de clusterización que estas últimas presentan. Esto supone que genere el mismo impacto económico una plaza reglada que once no regladas, es decir, aproximadamente lo mismo que tres viviendas para tres personas y un apartamento para dos, que sin embargo suponen un mayor consumo de capital y de recursos naturales, tanto renovables (agua) como no renovables (suelo). Obviamente estos datos se reflejan también en cuanto al empleo generado una vez se acaba la construcción, dado que el alojamiento residencial crea de manera directa 9,5 veces menos empleo que el alojamiento reglado.

De estos datos se desprende una importante lectura desde el punto de vista económico, como es que la ocupación indiscriminada de territorio costero por parte de la urbanización residencial obligaría, por un lado, a mantener el mismo ritmo edificatorio para garantizar el empleo y la renta, algo que parece imposible, por no decir absurdo, incluso aun cuando no hubiese sobrevenido la crisis económica. Pero además, el mantenimiento de estos ritmos de urbanización ha supuesto una enorme presión sobre el suelo, el paisaje y los recursos litorales, lo que a su vez daña no sólo los pilares competitivos del verdadero modelo turístico, aquel cuya sostenibilidad no depende de la nueva urbanización sino de ofrecer servicios avanzados y de calidad, sino también de un hipotético proceso de atracción de actividades con alto componente de innovación.

### **3.2. Las lógicas de la producción inmobiliaria litoral y la ausencia de un modelo territorial**

La vivienda mantuvo desde 1998 unos incrementos medios de rentabilidad del 13% anual, mientras que durante ese período la bolsa lo hacía al 4,9%, si bien es cierto que una mayor volatilidad que implicó algunos años incrementos superiores a los del precio de la vivienda. Por lo tanto, al aumento de la demanda para residencia no habitual provocado por el crecimiento económico, la consolidación de nuevas formas de movilidad y la mejora de la accesibilidad al litoral español hubo que unirle el derivado de su conversión en un importante activo financiero objeto en gran medida de inversión especulativa. El resultado de ambos procesos fue una enorme capacidad del sector inmobiliario para imponer sus intereses en un contexto económico que hizo de ella la mejor inversión en términos de rentabilidad, lo que fue paralelo a la incapacidad de la administración no ya sólo para controlar el crecimiento de la urbanización, sino tan sólo para asegurar una mínima orientación estratégica en los modelos de ocupación del territorio y en su combinación y convivencia con otros sectores productivos, como la agricultura o la industria.

Pero como una más que evidente paradoja, debe resaltarse que al menos la última fase de la expansión turístico residencial convive con la consolidación de una prolija legislación autonómica en materia de ordenación del territorio, y con la redacción y aprobación

de numerosos instrumentos de planeamiento tanto a escala autonómica como comarcal o subregional. Desgraciadamente, la realidad es que a pesar de estos instrumentos, algunos de gran calidad, es el municipio el auténtico nivel de la administración con capacidad de decisión urbanística final, a lo que habría que unir la posibilidad, generosamente usada en los últimos años por parte del poder local, para incluso soslayar su propia planificación vía convenio o modificaciones puntuales del plan (Valenzuela, 2006). Como resultado, fueron los planes urbanísticos de cada municipio los que ordenaron, o desordenaron, el territorio litoral, sin contar con una figura de coordinación ni de carácter territorial ni de carácter estratégico con capacidad para canalizar de manera adecuada la presión urbanizadora.

Pero si bien estos fueron los instrumentos y el contexto administrativo en el que se produjo el modelo de ocupación urbanística del territorio litoral, la verdadera explicación radica en la conexión del sector inmobiliario con la financiación de la administración local, cuya capacidad para generar ingresos ha estado vinculada, en un porcentaje muy elevado, al desarrollo de nuevo suelo urbanizable y a la construcción de viviendas. La cesión del aprovechamiento urbanístico junto con las licencias de obra, las cuotas de urbanización y la enajenación de patrimonio han representado en las últimas décadas la principal fuente de ingresos para las arcas municipales, que se completa, una vez construidas las viviendas, con el impuesto de bienes inmuebles. Si a esto se le suman las desgraciadamente numerosas ocasiones en que la urbanización y la construcción se han ligado procesos de corrupción, se explica el escaso control que la administración ha ejercido sobre el modelo de urbanización litoral en las últimas décadas.

#### **4. FLORIDA Y LA COSTA ESPAÑOLA. DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS EN LOS TERRITRIOS DEL BOOM INMOBILIARIO**

##### **4.1. Las semejanzas**

La ya comentada ausencia de referentes internacionales en el desarrollo del litoral español ha sido acompañada de recurrentes invocaciones a Florida como el paradigma de territorio de éxito al que imitar en el modelo de desarrollo. En los últimos años han sido numerosas las declaraciones de responsables políticos y artículos de prensa que trasladaban la idea de que el litoral mediterráneo se estaba convirtiendo en la *Florida europea*. Las supuestas semejanzas entre Florida y España se basan en su aparente similitud climática y en un extenso litoral, elementos centrales sobre los que se ha articulado la promoción turística y la construcción de la imagen de ambos territorios. De hecho, el clima, y singularmente el sol, ha sido utilizado como el principal reclamo turístico de Florida y España, resultando muy llamativa la semejanza de los *claims* publicitarios utilizados para la promoción de ambos territorios: Florida todavía se promociona con *The sunShine state* mientras que la imagen turística española estuvo durante años bajo el slogan *Everything under de the sun*.



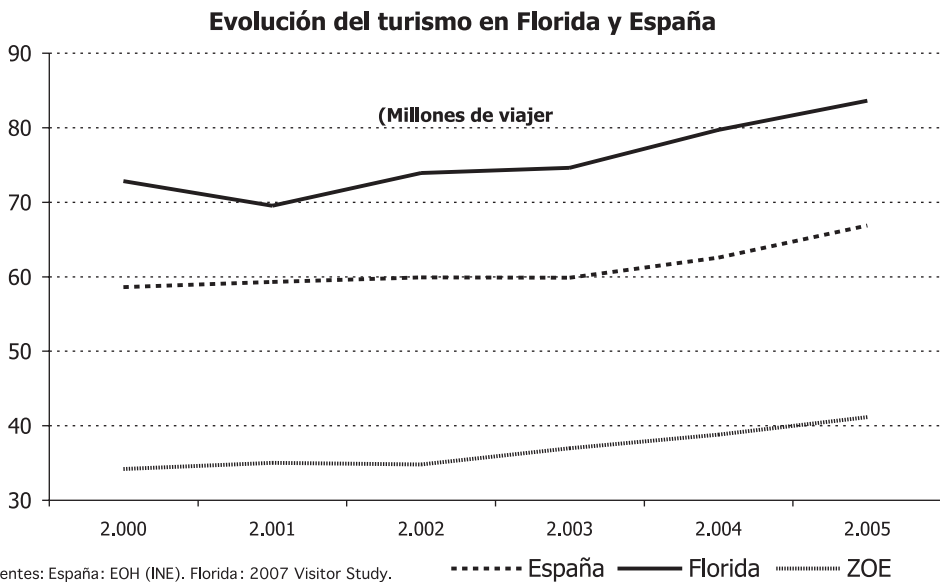
*Florida: The sunshine state*



*España: Everything under the sun*

El objetivo fundamental de las estrategias de marketing turístico ha sido atraer a una demanda potencial constituida por la población que sufre inviernos fríos, lluviosos y con escasas horas de sol (los residentes en los estados septentrionales de Estados Unidos en el caso de Florida, y la que habita en el centro y norte Europa en el de España).

El litoral español y el de Florida comparten también ser destinos turísticos consolidados, situados entre los más relevantes del planeta tanto por los flujos internacionales como por los internos de cada país. Así, el estado meridional norteamericano recibió en 2007 84,5 millones de viajeros, si bien más del 91% eran estadounidenses, pues Florida únicamente recibió 7,2 millones de turistas extranjeros de los cuales dos y medio fueron canadienses. Hasta la llegada de la crisis, los flujos turísticos hacia el litoral español y el de Florida registraron crecimientos paralelos e intensos, de forma que entre 2001 y 2005 el número de visitantes llegados subió en ambos por encima del 20% (22,5 España y 20,5



en Florida), lo que en términos absolutos significa varios millones de turistas más en cada uno de los litorales en apenas cuatro años. La más temprana llegada de la crisis económica a Estados Unidos, y especialmente a Florida, explica la significativa diferencia en la senda de las series de visitantes en 2006 y 2007, cuando los viajeros llegados a Florida apenas crecieron un 1% mientras en España todavía aumentaron el 7%.

Desgraciadamente no es posible descender de escala hasta los llegados a las provincias del litoral mediterráneo, suratlántico e insular (ZOE) partiendo de las estadísticas de viajeros facilitadas por el Instituto de Estudios Turísticos, pero sí se puede aproximar la tendencia del turismo a escala provincial partiendo de la Encuesta de Ocupación Hotelera. La comparación da cuenta de un mayor crecimiento de la serie de las provincias litorales españolas respecto al conjunto del país, de forma que entre 2000 y 2005 aumentan en un 20%, mientras en Florida y en España la serie creció únicamente un 14%.

El rápido e intenso crecimiento del número de visitantes fue paralelo a acelerados procesos de urbanización en ambos territorios, siendo especialmente relevantes en el litoral meridional (atlántico y caribeño) en el caso de Florida y mediterráneo suratlántico e insular en España. La comparación de las series de imágenes de satélite Landsat tomadas en 1989 y 2003 en Florida ofrece resultados concluyentes: en menos de quince años más de 611.000 hectáreas se convirtieron en espacios urbanos partiendo de áreas naturales o seminaturales, lo que ha supuesto la urbanización de más de un 6% de la superficie del Estado (Kautz et al, 2007). Estos datos implican que de las 1,6 millones de hectáreas que se encontraban urbanizadas en Florida en 2003 el 40% lo había sido en los últimos quince años, lo que da cuenta de un crecimiento de la superficie urbanizada del 58%. De hecho, más del 15% del total del suelo de Florida es actualmente urbano, un porcentaje muy superior a la media estadounidense.

El ritmo de artificialización del territorio de Florida ha tenido una intensidad incluso superior al impresionante proceso de urbanización constatado en las últimas décadas en España, donde de acuerdo con los datos del *Corine Land Cover*, la superficie artificial creció un 30% entre 1990 y 2000, habiéndose urbanizado más 240.000 hectáreas. En las provincias que componen la ZOE, el incremento del número de hectáreas urbanizadas se sitúa en 103.000, lo que supone un aumento de más del 28% en apenas diez años, porcentaje que asciende al 80% en los primeros kilómetros de la franja costera. La velocidad de artificialización no descendió entre 2000 y 2005, pues de acuerdo con las cifras agregadas por provincias<sup>6</sup> se registró un incremento medio del 15% de las superficies artificiales en las provincias de la ZOE, con un máximo del 29% y 30% en Castellón y Almería respectivamente.

En ambos casos, el avance de la urbanización ha sido consecuencia de intensos procesos de construcción de viviendas con dinámicas económicas y territoriales muy semejantes, como recientemente destacaba el premio nobel de economía P. Krugman (2011), ya que la producción residencial fue paralela a rápidos incrementos de precios, lo que ha llevado a muchos autores a hablar de booms acompañados de burbujas inmobiliarias. En cuanto a la magnitud de estos procesos, en Florida, de acuerdo con las cifras del Census Bureau, entre 2000 y 2006 se construyeron más 1,2 millones

---

6 [www.atlas.vivienda.es](http://www.atlas.vivienda.es)

de viviendas, pasando el parque de 7,2 a 8,3 millones, con un incremento anual de más de 200.000 unidades anuales, lo que supone un ritmo de crecimiento del 2,8% y un aumento global del parque del 15% en apenas seis años. Pero no se trata de un fenómeno restringido a los primeros años del siglo XXI, sino que el boom se prolonga desde mediados de la década de los noventa, de forma que entre 1990 y 2006 el stock residencial creció un 39%. Los datos de viviendas iniciadas ofrecen conclusiones muy similares, pues entre 2000 y 2006 se han iniciado 1,5 millones de viviendas en el estado, mientras que si nos remontamos a 1990 las unidades residenciales comenzadas ascenderían a 2,8 millones.

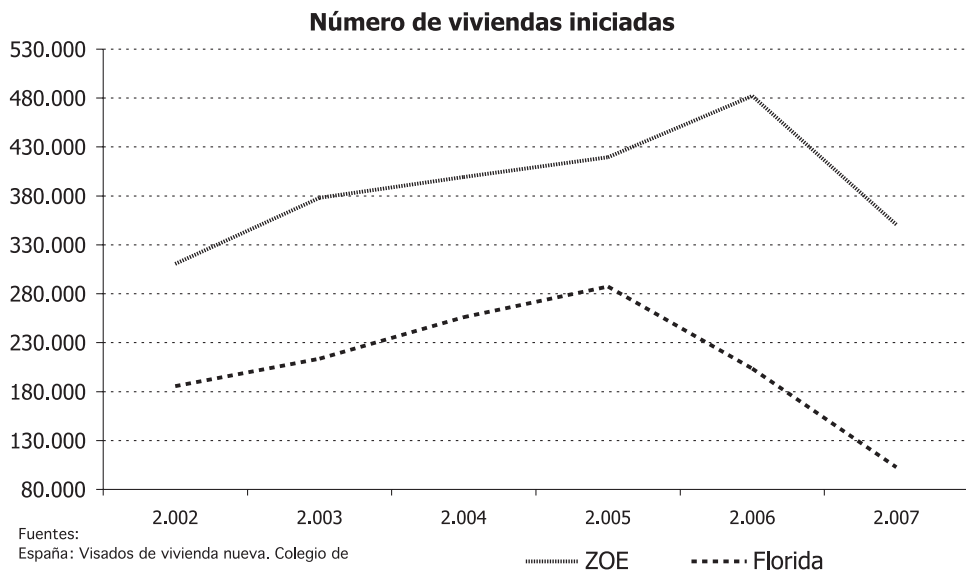
El atípico ritmo de construcción de nuevas viviendas en Florida es, sin embargo, muy semejante al registrado en el litoral español. Incluso la comparación de las series de viviendas iniciadas da cuenta de una dinámica constructiva más intensa en el litoral de la ZOE que el registrado en Florida, pues por ejemplo desde 2001 a 2007 se iniciaron 2,3 millones de viviendas lo que supone aumentar en 24% el stock existente, mientras que en Florida las 1,2 millones de viviendas iniciadas implicaban incrementar en un 15,5% el stock. Al extender el período de análisis a los años 90 se comprueba la importancia del incremento del parque residencial, un proceso cuya magnitud tiene escasos precedentes.

### EVOLUCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL (2000/01-2007)

	Incremento número de viviendas	
	Total	%
Florida	1.164.429	22,45
ZOE	2.339.287	24,17

Fuente: España: Visados de vivienda nueva. M. Fomento Florida: New Privately Owned Housing Units Authorized.

La contundencia de los datos de producción residencial en Florida es tan notable como rápido y profundo ha sido el desplome de la construcción de viviendas una vez llegada la crisis, de forma que en 2007 se iniciaran un 35% menos de unidades que en 2005. La brusca caída de la construcción se ha producido de forma paralela, primero al frenazo, y más tarde a la bajada de los precios del m<sup>2</sup> residencial, lo que ha llevado a muchos investigadores a definir la actual situación como de estallido de la supuesta burbuja inmobiliaria de Florida. Así, en los últimos años se ha producido una caída del precio de la vivienda que en el área de Miami ha significado un desplome del 19,3%. La caída en la actividad y el descenso de precios se ha adelantado en Florida entre uno y dos años respecto a lo ocurrido en nuestro país, donde el frenazo inmobiliario se ha convertido en verdadero desplome en las provincias del ámbito de estudio.



El modelo urbano de Florida ha sido la referencia utilizada con frecuencia en el litoral español para justificar la necesidad de promover un crecimiento basado en las residencias unifamiliares, y de hecho el estado norteamericano es un verdadero territorio experimental en la creación de singulares formas de agrupación de este tipo de viviendas, distribuidas en ocasiones en torno a campos de golf, en otras dispersas dentro de los *greens*, algunas veces rodeadas de lagunas artificiales, en otras sobre la propia lámina de agua o formando islas, en ocasiones rodeadas de árboles, o dispersas dentro de bosques, ocupando linealmente las barras litorales naturales, en barras artificiales etc. El resultado es que, de acuerdo con los datos de 2006, el 61% de las viviendas de Florida son unifamiliares, un porcentaje muy superior al de los municipios litorales españoles, incluso a aquellos con tramas urbanas más difusas.

Florida y el litoral de la ZOE comparten también un intenso crecimiento demográfico que se concentra en la zona más próxima a la ribera marítima, de forma que en dieciocho años los condados litorales ganaron más de cuatro millones de habitantes, y hoy día el 75% de la población habita en estas áreas. Las abultadas cifras de crecimiento poblacional y la tendencia a la litoralización demográfica son procesos muy semejantes a los que se han producido en las provincias costeras españolas más dinámicas, especialmente las situadas en el Sureste de la Península (Alicante, Murcia y Almería) que en los primeros cinco años del siglo XXI reflejaron un incremento poblacional superior al 2,0% anual. Se trata de registros poco habituales en economías desarrolladas, y un indicador más de un proceso de fuerte presión sobre el territorio y los recursos naturales.

La relevancia de la migración de la población de edades avanzadas es también una dinámica común a ambos territorios. En Florida el saldo migratorio positivo estuvo compuesto en su mayor parte por mayores de cincuenta y cuatro años, que represen-

taron entre 1950 y 2000 más del 45% del crecimiento poblacional (1,4 millones de personas), mientras entre 1995 y 2000 ese porcentaje fue del 49%. Como consecuencia de ello, el grado de envejecimiento de la población en Florida es muy superior a la media nacional, pues con los datos de 2004 el porcentaje de población residente mayor de 65 años era en Florida del 17,5% mientras que en el conjunto de los Estados Unidos no alcanza el 12%.

La importancia y singularidad de los flujos migratorios de jubilados o personas próximas a jubilación hacia los estados meridionales de Estados Unidos, y especialmente hacia Arizona, Texas y Florida ha llevado a un grupo de sociólogos a definir un nuevo tipo de migración, que comparte características con las tradicionales pero también diferencias significativas. Todos ellos hablan de que las actuales migraciones son cada vez más complejas y no pueden ser medidas únicamente utilizando la clásica dicotomía «se mudó o no se mudó» (Smith y House, 2006; 239). Entre estas «nuevas» formas de migración aparecen los denominados *snowbirds* (Hogan y Steins, 1996), personas de avanzada edad (se suele utilizar los mayores de cincuenta y cinco) que pasan períodos largos del año en lugares diferentes a los de su residencia habitual. Florida es en Estados Unidos el principal destino de unos *snowbirds* cuya demanda residencial ha tenido importantes repercusiones en el precio y en la dinámica del mercado inmobiliario, así como en los servicios médicos, los equipamientos recreativos y en una amplia gama de bienes y servicios públicos y privados. Los *snowbirds* son un colectivo en parte asimilable al que Juan Requejo ha denominado en España los *inmigrantes climáticos*, un colectivo de personas que trasladan su lugar de residencia habitual durante más de seis meses cada año guiados por un conjunto diverso de motivaciones, donde pesa de forma decisiva el clima del lugar de destino» (Requejo, 2005).

En cuanto a sus características, se trata de personas de más de 55 años que pasan períodos superiores a tres meses en un lugar diferente al de su residencia habitual (un 72%), si bien desde el punto de vista estadístico se fijan los 30 días el límite para incorporarlos al colectivo. De forma muy mayoritaria se convierten en propietarios de residencias en Florida, y en más de un 75% de los casos están casados y se trasladan junto con sus parejas. Son casi exclusivamente blancos (94%), tienen un nivel de estudios medio y elevados ingresos anuales (Smith y House; 2006). Esta caracterización es muy semejante a la de los migrantes europeos retirados a España, cuya edad media es «de 55 años en el caso de las mujeres y de 58 en el caso de los hombres (...), un 71% eran parejas, personas con un importante nivel de renta y con una buena base educativa y educacional» (Warnes, *et al.*, 2005).

Los *snowbirds* pasan fundamentalmente los meses de invierno en Florida, huyendo del frío de los estados del Norte. De hecho, la gran mayoría de los migrantes procede de los estados septentrionales de la costa atlántica así como del entorno de los Grandes Lagos, mientras que un 10% es extranjero (fundamentalmente Canadá). El atractivo climático es también fundamental en el caso de los migrantes al litoral español, pues por ejemplo entre los ubicados en la Costa del Sol, «más del 90% de los entrevistados declaran que el clima fue el factor decisivo que propició su traslado» (Rodríguez, *et al.*, 2005; 128), una constatación que realiza también otros autores en otras zonas del litoral del ZOE (Casado, 2005).



Respecto al alojamiento, en Florida, de acuerdo con las estimaciones de Smith y House (2006), más del 85% de los migrantes temporales se alojan en sus propias viviendas, en residencias secundarias o vacacionales, mientras que únicamente el 4,6% lo hace en hoteles. Pese a que se trata de estimaciones que no consideran a los colectivos que pernoctan en campings y en residencias móviles, resulta evidente que la mayoría de los migrantes temporales por razones climáticas se alojan en residencias que muy mayoritariamente han adquirido. La tendencia en el litoral español es también a que los migrantes retirados adquieran una vivienda en propiedad, en muchos casos como paso previo al establecimiento permanente (Casado, 2005). Las características mayoritarias y la tendencia a trasladarse definitivamente al sur no deben hacernos olvidar que las migraciones temporales prolongadas se convierten en una verdadera forma de vida para un extenso colectivo (Gálvez, 1997). Asimismo también es destacable que si bien la mayoría de los *snowbirds* están jubilados, un 29% no lo está y permanece trabajando a tiempo completo, la mayoría de ellos como profesionales liberales.

Las estimaciones más recientes consideran que los *snowbirds* representan una cifra cercana a un millón de personas en los meses enero y febrero, mientras en agosto por el contrario el flujo alcanza su mínimo y apenas llega a los 120.000. Se trata por tanto de un importante flujo de personas pero que representa un porcentaje relativamente minoritario de los movimientos turísticos del estado, aunque con importantes repercusiones territoriales y sociales. De hecho, se concentran en los condados litorales, en algunos de los cuales la población mayor de 55 alcanza porcentaje sorprendentes; así, en el condado de Charlotte superan el 49%, en Citrus el 47%, y son varios los condados en los que estas cohortes representan más del 40% del total de la población. Nos encontramos, por tanto, con una realidad incluso superior a la del litoral mediterráneo español en la que los municipios con mayor porcentaje de población de más de 65 años únicamente superan el 25%. Así, tomando como ejemplo algunos de los municipios alicantinos en los que el turismo residencial de la tercera edad tiene mayor relevancia se puede comprobar como no alcanzan el 25%: Teulada-Moraira tenía de acuerdo con los datos del censo de 2001, un 24%, Benissa, un 21% o Alfás del Pí un 17%, todos ellos en la provincia de Alicante.

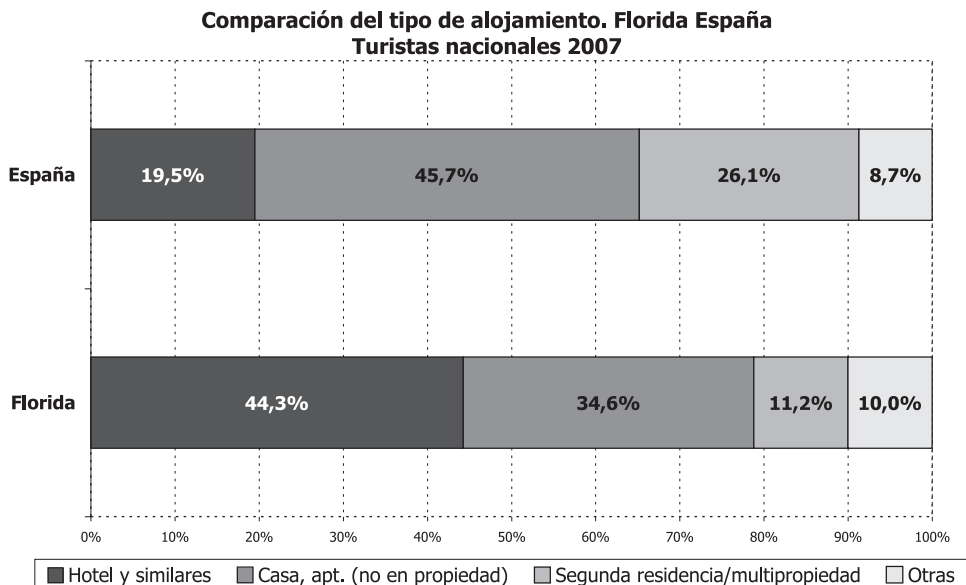
#### **4.1. Las significativas diferencias**

Los datos aportados confirman la existencia de importantes y evidentes similitudes entre Florida y el litoral de la ZOE, que reflejan un tipo de desarrollo que ha estado en la base de la actual crisis económica vinculada entre otras cosas a los riesgos financieros asumidos para desarrollar a un sector inmobiliario de crecimiento explosivo. De hecho, tanto en el litoral español como en el de Florida, la actividad inmobiliaria tiene una relevancia económica muy superior al de los promedios de las economías desarrolladas. Así, el sector inmobiliario, incluido el arrendamiento de las propiedades, era en 2007 la principal actividad económica de Florida. No sólo era la actividad con mayor peso en el VAB estatal, superando incluso la del conjunto del sector público y duplicando ampliamente la de las que la siguen en importancia, sino que, además, su contribución se incrementó hasta 2007, pasando de aportar un 15,1% del VAB del estado en 1997, a un 17,1% en 2007. Florida

era el segundo estado americano en el que la aportación del sector inmobiliario al VAB era mayor, precedido solamente Hawaii, con más de cuatro puntos por encima de la media de EEUU. La interpretación conjunta de los datos de crecimiento, con los de aumento de la aportación al VAB del sector inmobiliario, permite concluir también que era uno de los principales motores de la economía del estado.

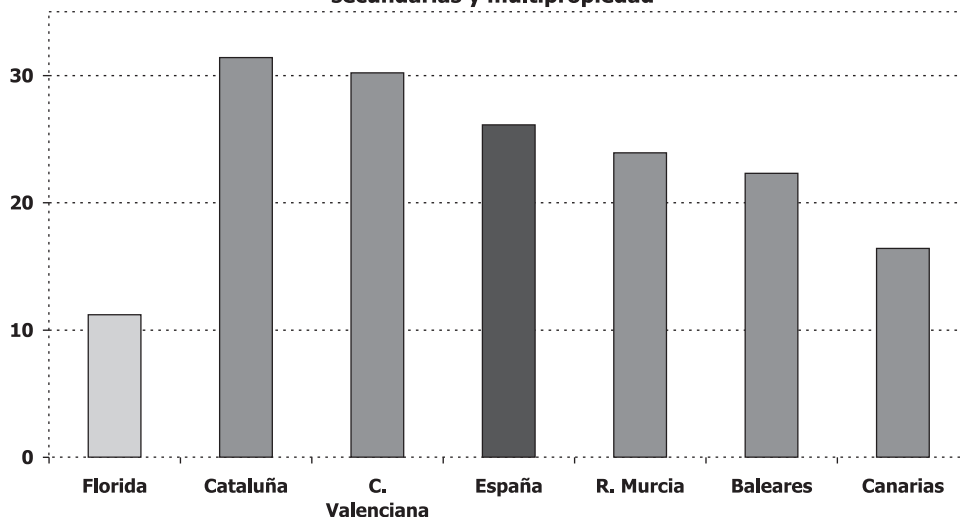
El elevado peso del sector inmobiliario en Florida era compatible con una importancia relativamente reducida de la rama de la construcción que en 2007 suponía un 6,1% del VAB. Este porcentaje es muy inferior al promedio de España en ese mismo año (10,6%) y se sitúa muy por debajo de las comunidades autónomas del ámbito de estudio, ya que por ejemplo en la Comunidad Valenciana la construcción aportaba un 11% al PIB regional, porcentaje que ascendía en Andalucía al 12,9% y en Región de Murcia al 11%. Este dato apunta diferencias notables en la estructura económica y turística de los dos territorios tras las aparentes semejanzas.

Desde la perspectiva turística, otra de las diferencias más significativas es la estructura del alojamiento, muy contrastada con la que caracteriza al conjunto de las regiones litorales del ámbito de estudio. En Florida, el 75% del total de los visitantes no estadounidenses (excluyendo los canadienses) se alojan en hoteles o similares, mientras que lo que utilizan la segunda residencia apenas llegan al 3%. También los estadounidenses se alojan en más del 40% en hoteles y similares en Florida, un porcentaje que duplica al que se registra en España y en la mayor parte de las comunidades de la ZOE, ya que sólo en las dos autonomías insulares las pernoctaciones de los nacionales en los hoteles se asemejan a la de Florida.



Apenas el 11% de los turistas estadounidenses que visitan Florida pernoctan en viviendas secundarias de su propiedad y, globalmente, el alojamiento en el parque residencial se sitúa por debajo del 50%. Si se comparan estos datos con las comunidades autónomas del ámbito de estudio se constata que en Cataluña y la Comunidad Valenciana prácticamente se triplica la estadística de Florida, una diferencia que con mucha probabilidad sería aún mayor en el caso de considerar únicamente los espacios turísticos litorales.

#### Porcentaje de turistas nacionales que se alojan en residencias secundarias y multipropiedad



Los datos de Florida dan cuenta además de una estructura del alojamiento turístico muy diferente a la del litoral español, en la que la mayor relevancia de las plazas hoteleras y similares apuntan a un aprovechamiento más eficiente de la capacidad alojativa construida, pues se ha creado una estructura empresarial cuyo objetivo es lograr la máxima ocupación de cada una de las camas. Otro dato que refuerza la idea de un uso más intensivo del espacio y las infraestructuras turísticas en Florida es el de la estacionalidad de los flujos turísticos, muy escasa en el estado americano, de forma que la diferencia entre los trimestres que mayor y menos número de turistas reciben es de apenas un 4,6%.

#### Distribución de los flujos turísticos por trimestres

Enero-Marzo	27,4%
Abril-Junio	25,7%
Julio-Septiembre	24,2%
Octubre-Diciembre	22,8%

Fuente: 2007 Florida Visitors Study. Visit Florida.

La estacionalidad del litoral español es muy superior a la que reflejan estos datos, de forma que en 2007 «el 48,3% de las pernoctaciones se siguen realizando en los meses de junio, julio, agosto y septiembre, porcentaje incluso superior al que se registraba durante el año 2001» (Exceltur, 2007). Los datos de las estadísticas de entradas de viajeros internacionales reflejan también una estacionalidad mucho mayor a la del estado norteamericano, pues en los meses de verano se concentraba el 36% de los turistas internacionales.

Florida marca también diferencias en lo que se refiere a la diversificación de los motivos de visita. De acuerdo con los datos oficiales de *Visit Florida* el 32% de los turistas estadounidenses manifiestan que su actividad principal, y por tanto el principal motivo de su viaje, es la visita a las playas, un porcentaje inferior al que se registra en el litoral del ámbito de estudio.

El análisis comparativo entre Florida y el litoral de la ZOE permite evidenciar la semejanza de un desarrollo inmobiliario articulado sobre la producción masiva de viviendas para uso turístico, lo que ha generado una acelerada urbanización del territorio, especialmente de las franjas litorales con tramas urbanas de baja densidad basadas en viviendas unifamiliares. También existen similitudes en la relevancia adquirida por las migraciones temporales y permanentes de retirados y en la presión demográfica registrada en los espacios costeros. Sin embargo, las diferencias son también relevantes y apuntan a que el mayor peso del alojamiento hotelero en Florida, la reducida estacionalidad de los flujos turísticos, unidos a una diversificación mucho mayor de los recursos turísticos, conllevan un uso más eficiente tanto de los recursos como del stock y del territorio transformado recientemente.

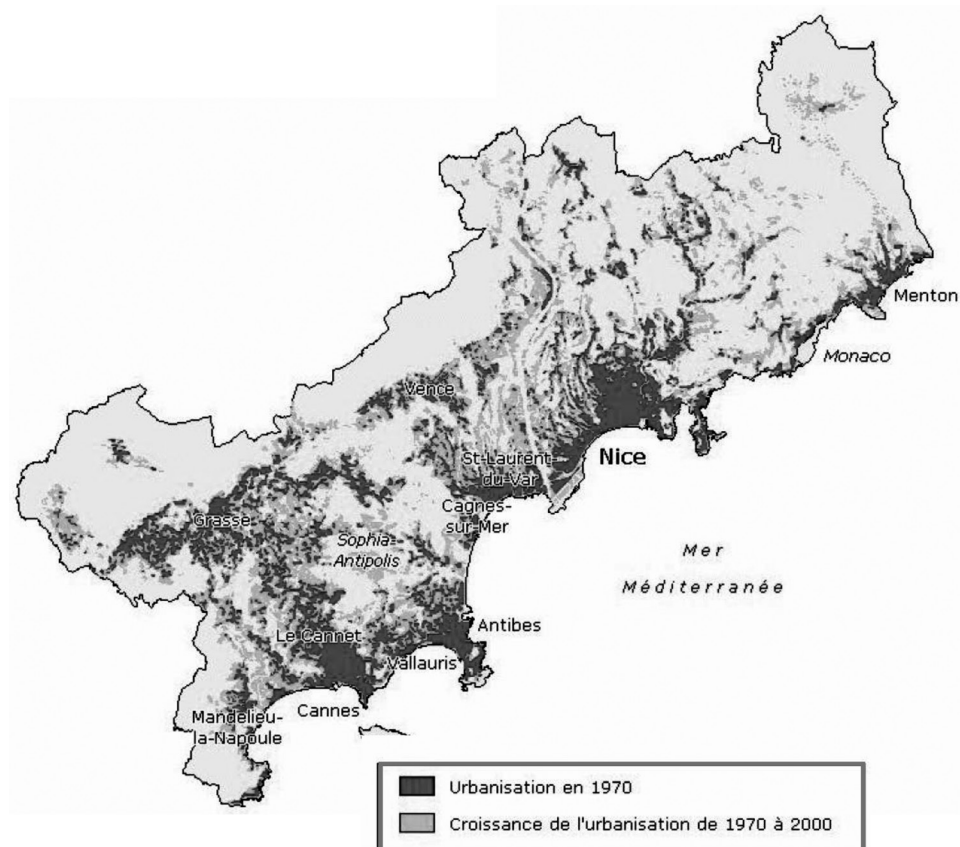
## **5. LA COSTA AZUL FRANCESA: ¿UN PREDECESOR DEL DESARROLLO TURÍSTICO DEL LITORAL ESPAÑOL?**

Otra de las referencias habituales con la que se compara el litoral español es la Costa Azul francesa (Côte d'Azur), que como casi todas las marcas turístico territoriales presenta cierta indefinición en cuanto a su delimitación exacta. En este análisis se va a considerar el litoral del departamento de los Alpes Marítimos, integrado en la región Provence – Alpes – Côte d'Azur, aunque la denominación histórica se refiere especialmente al tramo costero entre la ciudades de Niza al este y Cannes al oeste.

La Costa Azul es, si no el primero, uno de los primeros espacios litorales mediterráneos en desarrollarse turísticamente y en incorporar el modelo de turismo de masas, por lo que resulta innegable su condición de referente, en mayor o menor medida, de gran parte de los desarrollos españoles. De hecho, es uno de los lugares en donde se define el modelo de urbanización continua tan habitual en grandes tramos de los litorales cálidos españoles, conocido en francés con el significativo término de «pieds dans l'eau». El resultado de esta forma de crecimiento urbano turístico en la Costa Azul actual es un continuo construido que prácticamente supone la totalidad del frente costero departamental, una auténtica ciudad lineal de carácter policéntrico en la que destaca el nodo polifuncional de Niza, que con más de 344.000 habitantes es la quinta aglomeración de Francia; a la que complementan otros núcleos, muchos de ellos con un claro origen turístico pero que han incorporado funciones de rango urbano incluso muy elevadas como las relacionadas con la investigación y la innovación: Antibes (76.944 habitantes), Cannes (72.939) o Cagnes-

sur-Mer (48.926)<sup>7</sup>, etc. El resultado es un proceso de litoralización que supone que el 70% de la población del departamento resida en tan sólo el 6% del territorio, con una densidad media de más de 2.600 hab/km<sup>2</sup> a la que habría que sumar un número de turistas anual superior a los ocho millones.

### LA URBANIZACIÓN DE LA COSTA AZUL. 1970-2000



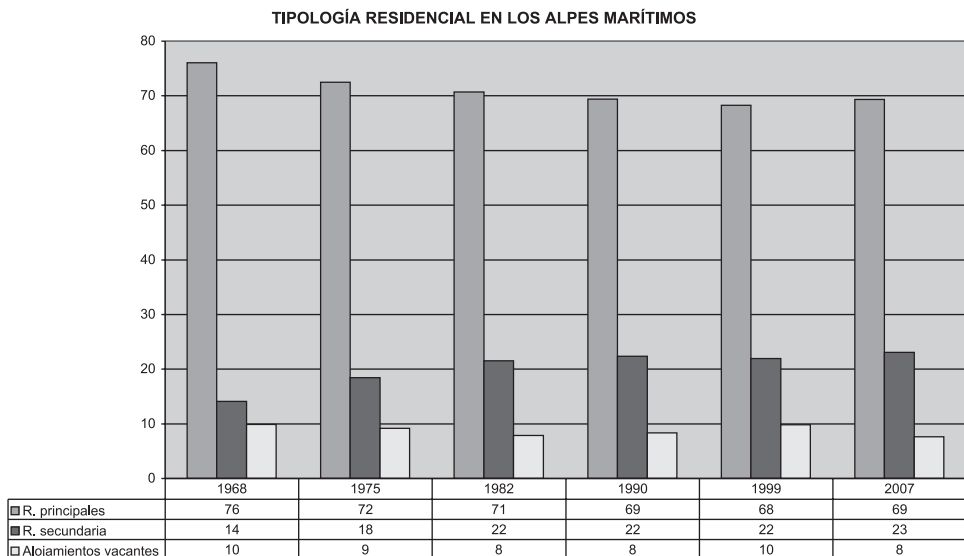
Fuente: Directive Territoriale de l'Aménagement. Prefecture des Alpes-Maritimes

De hecho, tal y como puede verse en la figura anterior, se ha producido en la zona central del litoral del departamento una fusión de la ciudad de Niza con las de Antibes y Cannes, que en determinados lugares como Grasse o Sophia – Antipolis penetra hacia el interior, y que con pequeñas discontinuidades se extiende también hacia el este hasta

7 Datos del INSEE referidos a 2008.

alcanzar la frontera italiana. En todo caso, deben distinguirse dos modelos de urbanización claramente diferenciados, los de mayor densidad y edificación en altura, localizados fundamentalmente en las zonas centrales de los municipios y el frente litoral, pero que tan sólo suponen el 5% del suelo del departamento, frente al urbano discontinuo, que alcanza el 38% del total del departamento y que es el modelo que conecta las zonas centrales densas penetrando hacia el interior del territorio.

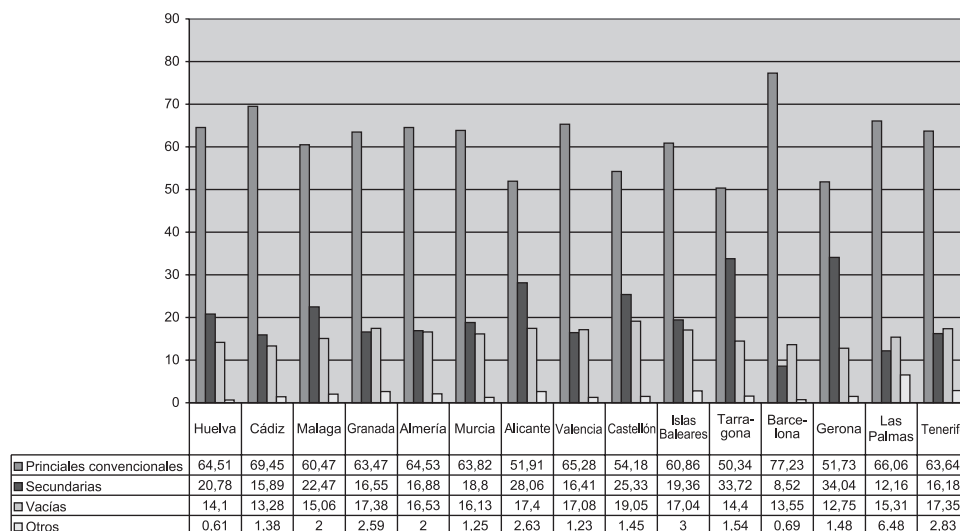
La comparación de estos datos con el resto de la Francia metropolitana permite concluir que la Costa Azul tiene porcentajes de urbanización muy superiores a la media nacional, que en el año 2000 no alcanzaba el 3,7% del total. De hecho, el tramo que estamos analizando se encuentra por encima de otros ámbitos litorales de gran significación turística, como por ejemplo el Languedoc – Rousillon, un espacio planificado por la Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (D.A.T.A.R.) en donde la densidad de lo urbanizado es muy alta pero territorialmente limitada, a cambio de la preservación de un porcentaje de suelo rural o natural muy por encima de los espacios turísticos de desarrollo no planificado. Se trata, por tanto, de un ámbito que responde a la evolución económica y urbanística de los litorales turísticos maduros que iniciaron su desarrollo incluso antes de la explosión del turismo de masas, y en los que a un proceso de urbanización muy denso, en consonancia con las necesidades territoriales propias de las economías de escala turísticas de carácter fordista, le sucede otro más basado en la construcción y el 'turismo residencial', que al extenderse hacia el interior del territorio busca nuevas tipologías no colectivas apoyadas en precios del suelo más bajos.



Fuente: INSEE

Desde el punto de vista de la urbanización dedicada al turismo residencial o a vivienda de temporada, que está siendo uno de los elementos principales de comparación en esta investigación, puede observarse en el gráfico referido al conjunto del departamento de los Alpes Marítimos como se producen relativamente fuertes crecimientos en las primeras décadas del desarrollo turístico, para posteriormente estancarse ligeramente por encima del 20% sobre el conjunto del parque residencial. Comparando estos datos con lo que sería el equivalente en España al departamento francés, la provincia, vemos que los Alpes Marítimos presentan un porcentaje de residencias secundarias similar al de provincias que iniciaron pronto su desarrollo y se incorporaron al turismo de masas comercial a partir de los años sesenta, como por ejemplo Málaga, Alicante o las Islas Baleares; pero está muy por debajo de otras como Tarragona o Gerona, que en el ámbito de influencia del área metropolitana de Barcelona superan el 30% de residencias secundarias. Por el contrario, provincias que sólo recientemente se han incorporado al modelo de turismo residencial, aunque han experimentado fuertes crecimientos en los últimos años, se encontraban en el 2001 aún por debajo del 20% de residencias secundarias, caso de Murcia o Almería.

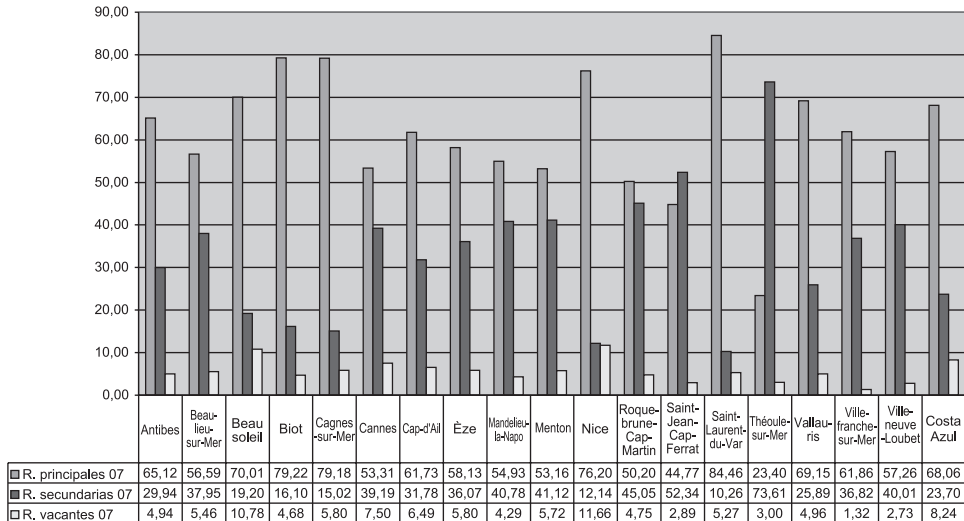
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN LAS ROVINCIAS LITORALES



Fuente: INE

Un análisis más fino nos llevaría a comparar no ya los departamentos con las provincias sino específicamente sus tramos litorales, aunque deba asumirse, como ya se señaló más arriba, que en las últimas décadas la urbanización para turismo residencial penetró hacia el interior tanto de la Costa Azul como de amplios tramos costeros españoles. Para realizar esta comparación se ha elegido la costa de Málaga, que como puede verse en un gráfico anterior tiene un porcentaje de vivienda secundaria muy similar a la Azul y es, al igual que el departamento francés, un destino litoral maduro con un prolongado desarrollo histórico que se remonta a antes de la consolidación del turismo de masas.

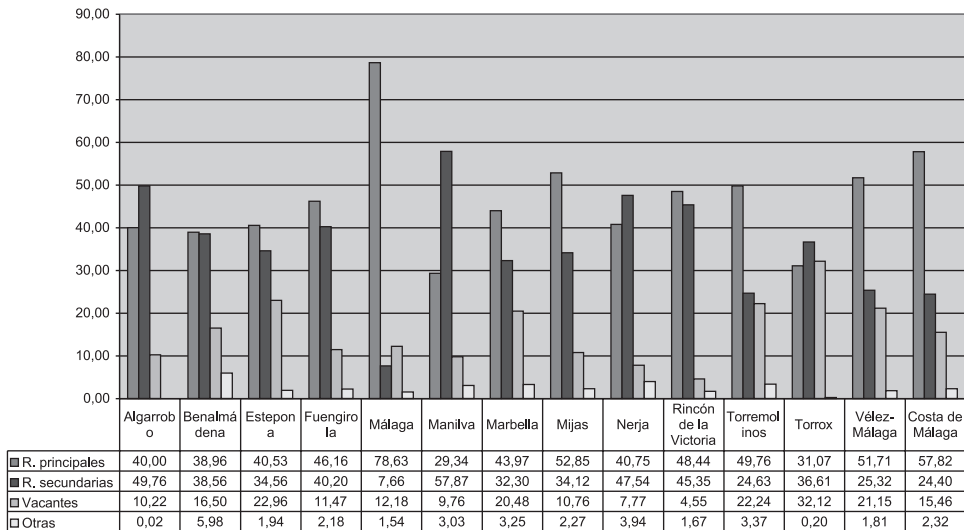
## TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN LOS MUNICIPIOS DE LA COSTA AZUL



Fuente: INSEE

De este análisis comparado municipio a municipio entre la Costa Azul y la del Sol pueden extraerse claros paralelismos, entre los que destacan la escasa presencia de residencia secundaria en las principales ciudades de ambos sistemas en cuanto a población y multifuncionalidad (Málaga y Niza); mientras que el porcentaje se sitúa incluso por encima del 50%, en los municipios con menos población residente, más alejados de los grandes núcleos turísticos pioneros y con menor presencia de un sector turístico comercial (Théouele en Francia o Manilva, Algarrobo o el Rincón de la Victoria en Málaga).

## TIPOLOGÍA RESIDENCIAL EN EL LITORAL DE MÁLAGA

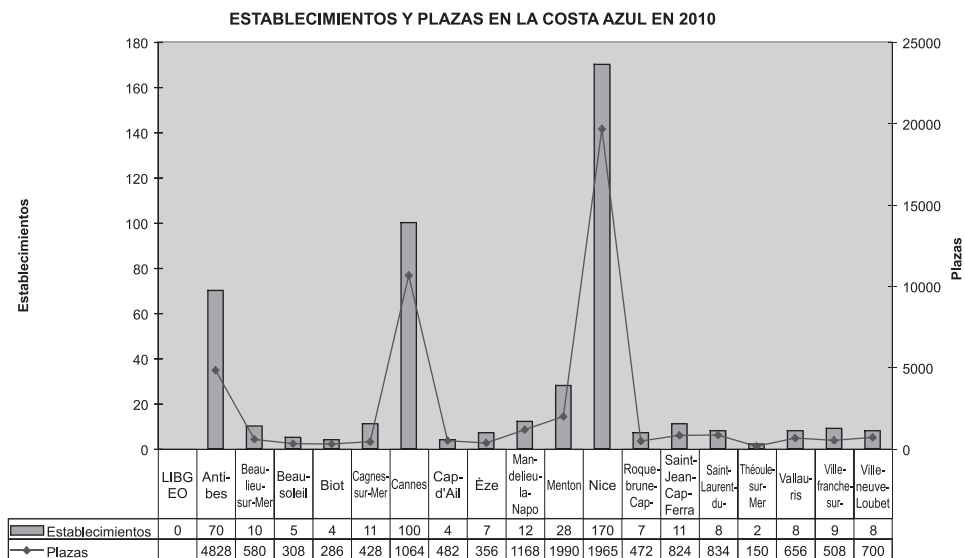


Fuente: INE



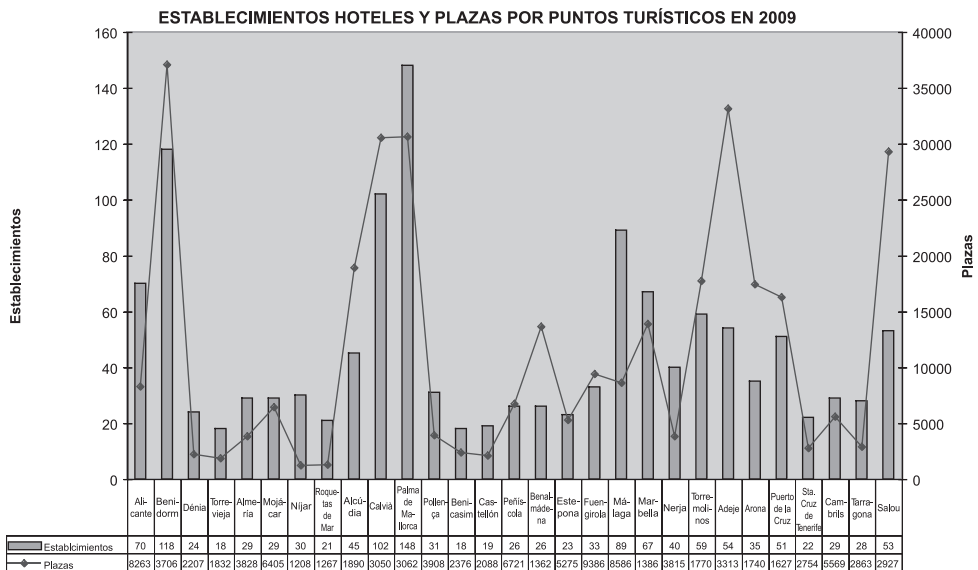
Por el contrario, existe un claro contraste entre la Costa Azul y la del Sol en los municipios intermedios del sistema, tanto desde el punto de vista de la población como de las funciones urbanas con que cuentan y del papel que representan dentro del sector del turismo comercial. Así, mientras que en los franceses de Antibes o Cagnes la vivienda secundaria tiene un peso relativamente pequeño frente a la principal, en ciudades como Benalmádena o Fuengirola prácticamente se mantienen igualadas. Por el contrario, poblaciones como Cannes, Marbella o Torremolinos, a pesar de contar con un alto porcentaje de vivienda secundaria, se mantienen por debajo de la antes citadas en la medida en que cuenta con una importante población residente derivada en parte del fuerte peso que en su economía presenta el sector de los servicios de alojamiento y ocio, así como de una cierta variedad en sus funciones urbanas.

El segundo aspecto de comparación para entender las dinámicas turístico residenciales sería la presencia de un sector de turismo comercial más o menos potente, aspecto que se va a analizar partiendo de los datos de establecimientos y alojamientos turísticos. Como puede observarse en el gráfico referido a la Costa Azul, se aprecia un patrón en el que la ciudad principal, Niza, presenta un alto número tanto de establecimientos como de plazas, justificadas en una potencialidad derivada más que del turismo litoral de la variedad de funciones urbanas que presenta. A continuación, muy por debajo, se sitúan los núcleos con más imagen de marca turística y que crecieron con el desarrollo del turismo litoral, fundamentalmente Cannes y Antibes. El resto de los núcleos, de mucho menor potencialidad demográfica, tienen muy pocas plazas turística y, por lo tanto, deben su desarrollo turístico fundamentalmente a la segunda residencia, ya que como se vio era en estos lugares en los que la relación vivienda principal/secundaria era más favorable a las segunda.



Fuente: INSEE

Un patrón relativamente similar puede encontrarse en algunas de las provincias españolas más claramente incorporadas al turismo de masas desde los años sesenta, como por ejemplo Málaga, Alicante o Mallorca. En todo caso, y frente a lo que sucede en el ejemplo francés, en cada sistema urbano litoral español suele haber una población con más establecimientos y plazas turísticas que la ciudad principal (Benidorm en Alicante; Marbella, Benalmádena y Fuengirola en Málaga; Arona, Adeje y el Puerto de la Cruz en Tenerife; o Salou en Tarragona). De manera general, y desde luego muy claramente en casos como Málaga, Mallorca o Alicante, las segundas ciudades de cada sistema litoral español tienen más plazas comerciales que sus equivalentes francesas, con ejemplos destacados como Benidorm, Calviá, Adeje, Arona o Salou que superarían cuantitativamente no sólo a Cannes o Antibes, sino también a la propia Niza.



Fuente: INE

Al paralelismo cuantitativo que se aprecia en la oferta entre la Costa Azul y varios destinos españoles se le ha de añadir también el cualitativo, analizado a partir de la distribución de plazas por categorías. La Costa Azul concentra en las dos categorías superiores el 38% de su oferta, porcentaje incluso inferior al de las provincias de Málaga (61), Tarragona (47) o Alicante (40), y muy cerca del 35% de las Islas Baleares. Por lo tanto, la imagen de mayor calidad del turismo comercial de la Costa Azul frente al modelo de touroperador de calidad media – baja que parece representar a diversos ámbitos españoles, como por ejemplo Alicante o las Baleares, no se debería tanto a la distribución porcentual de la oferta sino al mayor número de alojamientos existentes en gran parte del litoral español, que permite la existencia de un volumen de plazas muy alto con similar distribución porcentual por categorías, y por tanto la existencia de un gran volumen de

oferta de categorías medias y medias – bajas que ha permitido el desarrollo de un turismo centrado en los paquetes cerrados de precio bajo. De hecho, mientras que en la Costa Azul el porcentaje de plazas de dos y tres estrellas es del 55% sobre el total, en Alicante asciende al 56% y en las Baleares al 63%, pero en Málaga se queda en un 38% frente al 8% de plazas en la máxima categoría.

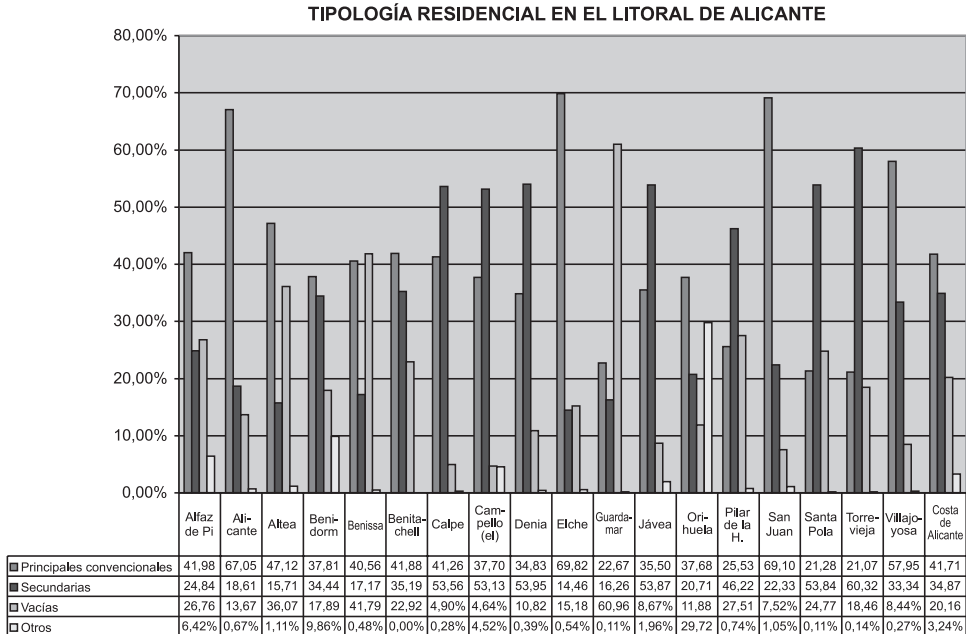
### 5.1. Los matices en la comparación

A pesar de los paralelismos enunciados, que ligados al anterior desarrollo de la Costa Azul permitirían considerarla en cierta medida como antecedente y modelo para el litoral español, deben plantearse algunas diferencias significativas que no permitirían validar la evolución de los sistemas turísticos litorales españoles de forma exactamente igual a como lo está haciendo el ejemplo francés.

La primera gran diferencia desde el punto de vista del destino del parque residencial se encuentra, sin duda, en el caso de la vivienda vacante, dado que mientras que en el departamento de los Alpes Marítimos está en el 8%, en ninguna provincia española analizada bajaba del 13% en el 2001, con cifras cercanas al 20% en Castellón, Islas Baleares, Alicante o Tenerife; pudiendo además aventurarse que ese porcentaje habrá crecido desde el último período censal hasta, al menos, la crisis del 2008. Por lo tanto, y como señala M. Valenzuela (2006), la conexión entre turismo y crecimiento inmobiliario supera con mucho en el litoral español el concepto de segunda residencia y residencialidad de temporada, encontrándose en ese epígrafe de vivienda vacía un alto porcentaje de los últimos crecimientos del parque de viviendas que tendrán, entre otras motivaciones, un fuerte componente especulativo que no parece hallarse tan marcado en el ejemplo francés. Por lo tanto, parece claro que, como se ha venido planteando a modo de hipótesis, en el caso español se ha utilizado el desarrollo turístico como narrativa justificadora de crecimientos inmobiliarios que ni siquiera han tenido un destino de segunda residencia, sino que se han utilizado como forma de inversión con independencia de su destino final.

Además, el claro paralelismo que puede encontrarse en cuanto a los usos del parque residencial entre la Costa Azul y la del Sol, tal y como se vio más arriba, no es tan evidente con otras provincias españolas, incluso con algunas que, como Alicante, también mantienen una fuerte presencia del turismo comercial. De hecho, y como puede verse en el gráfico siguiente, incluso la ciudad de Benidorm, el paradigma español de *ociurbe* con un fuerte componente turístico comercial, se encuentra por encima de Antibes o Cagnes en cuanto al porcentaje de residencia secundaria, aunque por debajo de Cannes. Sin embargo, el resto de los municipios del litoral alicantino cuya imagen es esencialmente turística, como por ejemplo Torrevieja, Santa Pola o Denia, presentan porcentajes de residencia secundaria por encima del 50% contando además con un elevado número de viviendas calificadas como vacías, que como ya se vio, aunque su construcción se ampare bajo el epígrafe de desarrollo turístico presentan usos que poco tienen que ver con la producción y comercialización de servicios de alojamiento y de ocio. De hecho, esta tónica se mantendría si se comparasen los municipios de mayor importancia turística de la Costa Azul con otros muchos de litoral español como Cullera (71% de residencia secundaria), Calviá

(60%), Playa de Aro (78%) o Salou (81%), lo que refuerza la idea de que comparativamente el ‘turismo residencial’ tiene, en general, una menor presencia en el caso francés que en la mayoría de los ejemplos españoles.

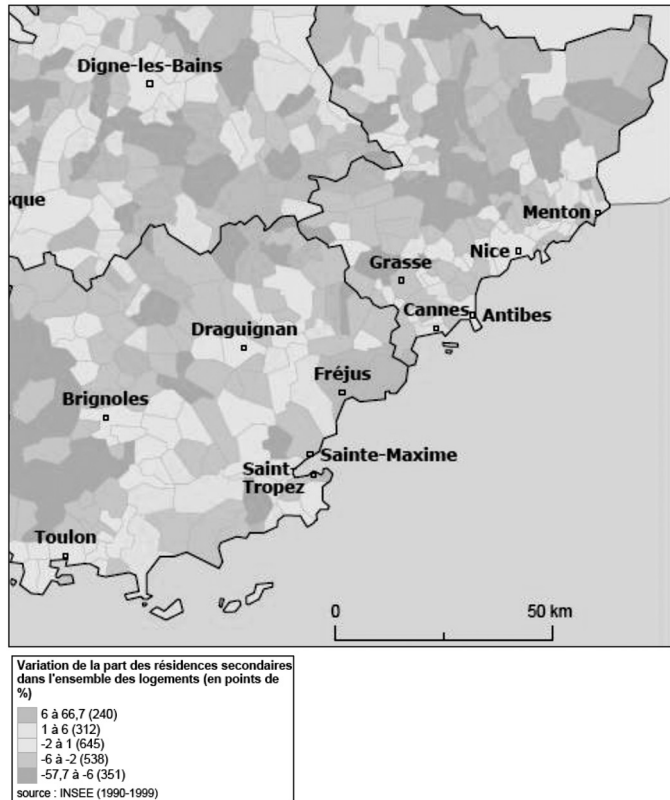


Fuente: INE

La situación en cuanto a la relación vivienda principal / secundaria se manifiesta aun de forma más clara en el siguiente mapa de la región Provence – Alpes – Côte d’Azur, en donde se muestra su evolución municipal en el último período intercensal. En él se constata una vez más las grandes diferencias entre el polo urbano de Niza y su entorno y los municipios más alejados, dado que el dinamismo de esta ciudad parece asegurar una complementariedad económica que evite una excesiva dependencia del turismo residencial. No obstante, sí se está dando una cierta especialización en viviendas secundarias en las áreas más alejadas del principal polo de desarrollo y de la zona de alta especialización turística comercial (Cannes) que se extiende hacia el vecino departamento de Var, como por ejemplo sucede en la bahía de Saint – Tropez.

Por lo tanto, existen en los litorales cálidos españoles ciudades de entidad media, con casos excepcionales como los arriba citados, en donde los enormes crecimientos urbanísticos no estuvieron acompañados de una expansión previa o paralela del turismo comercial y de una oferta de servicios compleja. Se trata, por tanto, de auténticos ‘destinos residenciales’ que ni por cantidad de plazas como por la relación vivienda principal / secundaria encuentran parangón en el ejemplo francés, y que han sido el objetivo de los grandes desarrollos urbanísticos de las últimas décadas en los espacios litorales.

## EVOLUCIÓN DE LA VIVIENDA SECUNDARIA



Fuente: DIACT Observatoire des Territoires y INSEE

## 6. BIBLIOGRAFÍA

- ALEDO, A. (2008): «De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial», *Arbor Ciencia, Pensamiento y Cultura*, CLXXXIV, 729, enero-febrero, pp. 99-113.
- CASADO, M.A. (2005): «En busca del sol. La migración internacional de retirados europeos hacia el Mediterráneo», en *La migración de europeos retirados en España*, CSIC, Colección Politeya 23, pp. 69-94.
- EXCELTUR (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias, resumen ejecutivo*, 73 págs, [http://exceltur.org/excel01/contenido/porta1/files/auxfolder3/Sumario\\_residencial\\_completo.pdf](http://exceltur.org/excel01/contenido/porta1/files/auxfolder3/Sumario_residencial_completo.pdf) [Consultado: 24 de febrero de 2011].
- EXCELTUR (2007): *Perspectivas Turísticas. Balance de 2007 y Perspectivas para 2008*. Nº 23, Enero 2008.

- FERNÁNDEZ MUÑOZ, S. (2007): «La ausencia de referentes internacionales en el desarrollo del litoral español», *Estudios turísticos*, nº 172-173, pp. 83-88.
- GÁLVEZ, J. (1997): «The Florida elusive snowbird», en *Retrieved from Bureau of Economic & Business Research, The University of Florida*. Octubre 2007.
- HUETE, R., *et al.* (2009): «¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?» *Cuadernos de Turismo*, nº 22, pp. 101-121.
- MANTECÓN, A. (2008): «Procesos de urbanización turística. Aproximación cualitativa al contexto ideológico», *Papers*, nº 89, pp. 127-144.
- MANTECÓN, A., *et al.* (2009): «Las urbanizaciones ‘europeas’. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo», *Scripta Nova*, Vol. XIII, nº 301, 10 de octubre de 2009, 18 págs.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (2005): «El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario», en T. Mazón y A. Aledo, *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, CAM Obras Sociales, Universidad de Alicante, pp. 13-30.
- PARREÑO, J.M. (2006): «Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias», en *Los procesos urbanos postfordistas, VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, Universidad de las Islas Baleares, Asociación de Geógrafos Españoles, pp. 283-398.
- REQUEJO, J. (2005): «El tsunami de los climáticos», *El País (Andalucía)*, 20 de diciembre 2005.
- [http://www.elpais.com/articulo/andalucia/tsunami/climaticos/elpepuespand/20051220elpand\\_14/Tes](http://www.elpais.com/articulo/andalucia/tsunami/climaticos/elpepuespand/20051220elpand_14/Tes)
- RODRÍGUEZ, V. *et al.* (2005): «Migración internacional de retirados: los jubilados europeos en Andalucía», en *La migración de europeos retirados en España*, CSIC, Colección Politeya 23, pp. 121-150.
- SANTOS, E. y FERNÁNDEZ A. (2010): «El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo», *Cuadernos de turismo*, nº 25, pp. 185-206.
- SMITH, S.K. y HOUSE, M. (2007): «Temporary migration: a case study of Florida» *Population research and policy review*, nº 26, pp. 437-454.
- VALENZUELA, M. (2006): «Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales», en *Los procesos urbanos postfordistas, VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*, ponencia II, Universidad de las Islas Baleares, Asociación de Geógrafos Españoles, pp. 261-302.
- WARNES, T. *et al.* (2005): «Migraciones a España tras la jubilación», *La migración de europeos retirados en España*, CSIC, Colección Politeya 23, pp. 47-68.