

UNIVERSIDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

TRABAJO FIN DE TÍTULO

(Curso de Adaptación al Grado en Turismo)

-TURISMO RESIDENCIAL-

Presentada por: Antonio Artiles Sánchez

Tutor: D. Juan Manuel Parreño Castellano

Las Palmas de Gran Canaria, septiembre del 2013

“En los umbrales del siglo XXI, el hombre de la ciudad siente la angustia y el desasosiego originados por la inhumana estructura industrial del mundo que le rodea, y la imperiosa necesidad de liberarse del stress de la vida urbana. La segunda vivienda, situada en la playa o en el campo, constituye para muchos una meta inalcanzable, una “utopía”. Los viajes de turismo, en sus diversas modalidades, o las simples excursiones a la montaña contribuyen a su liberación pasajera”.

Santiago Segura Munguía, 1997

ÍNDICE GENERAL

	Pág
RESUMEN	1
PARTE I: INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO	2
1. INTRODUCCIÓN	2
1.1 Objetivos	3
1.2 Metodología y área de estudio	3
1.2.1 Diseño y procedimiento de la investigación	3
1.2.2 Resultado de la entrevista	5
2. CONCEPTUALIZACIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL	7
2.1 Antecedentes	7
2.2 Definición de los expertos	8
3. TIPOLOGÍA DE LA OFERTA TURÍSTICO-RESIDENCIAL	13
3.1 Inmuebles en Régimen Fraccionado	17
3.1.1 Hoteles en Condominio. “ <i>Condohoteles</i> ”	17
3.1.2 <i>Clubes Residenciales privados</i>	18
3.1.3 <i>Los Destination Clubs</i>	18
3.1.4 <i>El Time Sharing</i>	19
4. ELEMENTOS FAVORECEDORES DEL TURISMO RESIDENCIAL	19
4.1 Turismo de Golf	20
4.2 Puertos deportivos	21
4.3 Líneas aéreas de Bajo Coste	22
5. EFECTOS DEL TURISMO RESIDENCIAL	23
PARTE II: EL MODELO TURÍSTICO-RESIDENCIAL EN EL SUR DE GRAN CANARIA	27
6. EL TURISMO EN GRAN CANARIA: EL CASO DE MASPALOMAS-COSTA CANARIA	27
7. EL TURISMO RESIDENCIAL	29
7.1 Una realidad latente en Canarias	29
7.2 El Sur de Gran Canaria: entre el turismo convencional y el modelo turístico-residencial	32

7.3 Perfil del turista residencial.....	35
7.4 El contexto legal de la modalidad turística-residencial.....	41
7.5 Modelo de residencialización de un núcleo turístico.....	45
7.5.1 Listados de establecimientos turísticos enclavados en Playa del Águila...	46
8. CONCLUSIÓN.....	48
9. BIBLIOGRAFÍA.....	51

ÍNDICE DE FIGURAS.....	Pág.
Figura nº 1: Vista aérea de los núcleos turísticos de Playa del Inglés y Puerto Rico.	7
Figura nº 2: Villa de los Vettii (Pompeya).....	7
Figura nº 3: Vista parcial del Campo de Golf de Meloneras (Maspalomas).....	21
Figura nº 4: Vista parcial del Muelle deportivo de Puerto Rico (Mogán).....	22
Figura nº 5: Vista de Apartamentos en deterioro en Playa del Águila.....	26
Figura nº 6: Imagen del Faro y Playa de Maspalomas en la década de los 60.....	28
Figura nº 7: Complejo residencial “La Perla” en la Playa del Águila.....	40
Figura nº 8: Vista aérea del núcleo turístico de Playa del Águila.....	45

INDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS.....	Pág.
Gráfico 1: Porcentaje de turistas según tipo de alojamiento en Gran Canaria. Comparativa Feb. 2012/Feb. 2013.....	34
Gráfico 2: Número de residentes principales países emisores de turismo europeo municipio de San Bartolomé de Tirajana (datos a 31/05/13).....	36
Gráfico 3: Número de residentes principales países emisores de turismo europeo en el municipio de Mogán (datos a 27/03/13).....	36
Gráfico 4: Residentes extranjeros según grupos quinquenales de edad en los municipios de Mogán y S. Bartolomé de Tirajana. Censo 2001.....	39
Tabla 1: Clase de vivienda familiar: principal y no principal.....	8
Tabla 2: Compraventa de viviendas registradas en el año 2012 según nacionalidad del comprador.....	11
Tabla 3: Compraventa de viviendas registradas en el primer trimestre de año 2013 según nacionalidad del comprador.....	12
Tabla 4: Alojamiento privado no fraccionado y su gestión de comercialización.....	15
Tabla 5: Gasto medio por tipo de alojamiento a nivel nacional (2011).....	25
Tabla 6: Flujo de turistas extranjeros a Canarias según tipo de Alojamiento (2011)	30

Tabla 7: Flujo de turistas hacia Gran Canaria según tipo de Alojamiento (2012)	31
Tabla 8: Número de turistas en Gran Canaria según pernoctaciones y procedencia (2012).....	31
Tabla 9: Viviendas principales y no principales en Canarias (2012).....	32
Tabla 10: Porcentaje de compraventa de viviendas en Canarias durante el 2012	32
Tabla 11: Residentes extranjeros según grupos quinquenales de edad en los municipios de Mogán y S. Bartolomé de Tirajana. Censo 2001.....	38
Tabla 12: Porcentaje de compraventa de viviendas registradas según nacionalidad del comprador, grado de uso y superficie.....	41
Tabla 13: Complejos extrahoteleros que mantienen la condición para el ejercicio de la actividad turística.....	47

RESUMEN

La proliferación de alojamientos de segunda residencia en las zonas turísticas del litoral mediterráneo español e islas ha provocado un *boom* en la construcción de alojamientos destinados a turistas extranjeros y nacionales, acentuando la presencia de los promotores inmobiliarios en la actividad turística, originando, así mismo, un cambio de tendencia del modelo tradicional en muchos destinos turísticos de España y del mundo.

De los distintos objetivos planteados en el presente trabajo está el dejar reflejado la controversia suscitada entre los distintos investigadores de la materia sobre la consideración o no del turismo residencial como actividad turística; el problema de la residencialidad (domicilio habitual) en las zonas turísticas, así como un análisis del turismo residencial en Gran Canaria, donde simultáneamente, se describe el problema del “Principio de Unidad de Explotación Turística” en Canarias.

El objetivo final es tener una visión general sobre esta nueva tendencia de hacer turismo y su consolidación como producto turístico en Gran Canaria, en particular.

Palabras claves: Turismo, Turismo Residencial, Segunda Residencia, Actividad Turística, Producto Inmobiliario, Principio de Unidad de Explotación Turística, Turista, Domicilio habitual.

ABSTRACT

The development of accommodation as a second residence in the touristic zones of the Spanish Mediterranean coast and islands has caused a boom in the building of lodges for foreign and national tourists. It has also increased the presence of property developer in tourist activities, causing also a change in the traditional trend in a lot of tourist places, not only in Spain but also all over the world.

One of the aims of this research is to give evidence on the disagreement which exists among different researchers about the fact that residential tourism is in fact a tourist activity. Besides, we will analyze the problem of residentiality (ordinary place of residence) in touristic places and also the analysis of the residential tourism in Gran Canaria, where we also have the problem of the “Principle of Tourist Industry” in The Canary Islands.

The final aim is to have a general overview about this new trend to do tourism and its consolidation as a tourist product, specifically in Gran Canaria.

Key words: Tourism, residential tourism, second residence, property product, principle of tourist exploitation, tourist, ordinary place of residence.

PARTE I

INTRODUCCIÓN Y MARCO TEÓRICO

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende abordar en una primera parte, qué se entiende por turismo residencial y cómo ha repercutido su desarrollo en los destinos, haciendo especial hincapié en una segunda parte, en el destino Gran Canaria. La evolución del turismo residencial en las últimas décadas, sus repercusiones económicas, sociales, ambientales y la atención prestada por distintos autores, justifican el interés por el tema.

A pesar de que en España la implantación de este modelo turístico es más tardía que en otros países del entorno, el rápido desarrollo que ha adquirido el turismo residencial lo ha posicionado como el segundo país del mundo en el sector de turismo residencial.

España, como bien es sabido, se ha convertido en un destino turístico que ha alcanzado el grado de madurez que ya reflejaban Plog y Butler en la clasificación que hacen del ciclo de vida de un destino. Como consecuencia de ello, la actividad turística ha estado abocada a experimentar determinados cambios que afectan a la demanda, a la incorporación de nuevas tecnologías de la información y la comunicación, así como, a los procesos de promoción y comercialización de nuevos productos turísticos, entre los que se encuentra el Turismo Residencial. Éste, favorecido por la proliferación de campos de golf y muelles deportivos, ha generado un auge en la demanda de inmuebles que ha creado nuevas zonas residenciales en los núcleos turísticos, lo que origina al mismo tiempo, un cambio en el modelo del turismo tradicional de los destinos.

Asimismo, auspiciado por el grado de obsolescencia que sufren los establecimientos turísticos como consecuencia a las necesidades de la demanda y a los nuevos competidores, el modelo de turismo residencial inclina a muchos empresarios del sector de alojamientos turísticos a tomar la decisión de permanecer fuera del sistema de comercialización tradicional por el que se rige la oferta reglada y mostrar preferencia por la oferta que dispone el sector de agencias inmobiliarias en las distintas zonas turísticas del litoral mediterráneo e islas del estado español. En este contexto, si bien buena parte de la adquisición de una segunda residencia en la costa provenía del turismo español, la internacionalización de los mercados inmobiliarios (Parreño, 2006), además de otros factores, ha favorecido la compra de viviendas en nuestras costas e islas por parte de turistas extranjeros provenientes en su mayoría del continente europeo. Este no tan nuevo concepto de turismo residencial -ya desde la antigüedad se hacían uso de alojamientos temporales por las clases más pudien-

tes (Ortega Valcárcel, 1975; Álvarez Sousa, 1994)-, “a partir del año 2000...va tomando unas dimensiones y una implantación con mayor nitidez” (Valenzuela, 2006).

Todo ello ha hecho reflexionar a las instituciones políticas para que se planteen normativas¹ que corrijan las deficiencias jurídicas que se manifiestan en el modelo actual, ya que muchos de estos establecimientos se amparan en la alegalidad del sistema.

1.1 OBJETIVOS

El estudio del turismo residencial como modalidad globalizada que se ha instaurado en los tradicionales destinos turísticos de España y la controversia planteada por los distintos investigadores, en base a la formulación de cuestiones como si se puede considerar a esta modalidad una actividad turística o inmobiliaria, y si son turistas o inmigrantes quienes practican esta modalidad; es el objetivo general de este trabajo fin de grado. Se proponen otros objetivos más específicos como:

- Obtener una visión genérica del modelo turístico residencial a través de la revisión literaria realizada por otros investigadores, con el propósito de aclarar conceptos.
- Analizar las diferentes ofertas y tipologías alojativas que han surgido a raíz del modelo turístico residencial.
- Definir la situación del modelo turístico residencial en los municipios de San Bartolomé de Tirajana y de Mogán, en la isla de Gran Canaria.

1.2 METODOLOGÍA Y ÁREA DE ESTUDIO

Para la realización de la presente investigación se realiza una labor de campo que limita su alcance a los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán (Gran Canaria), definiéndose el área de estudio a los núcleos turísticos de Playa del Águila, Playa del Inglés, Campo Internacional, Sonnenland, Arguineguín, Puerto Rico y Tauro, situados en ambos municipios.

1.2.1 Diseño y procedimiento de la investigación

El trabajo de campo se lleva a cabo, en un inicio, bajo un enfoque exploratorio, como fase preliminar a posteriores investigaciones, centrándome básicamente, en la búsqueda y análisis de fuentes de información secundarias externas, tanto metodológicas (publicaciones de autores y revistas especializadas), como estadísticas (proporcionadas por los distin-

¹PTEOTI Gran Canaria, señala una tendencia a proteger del uso residencial permanente todo aquel suelo susceptible de tener un “valor turístico”. Fuente: Cabildo de Gran Canaria , PTEOTI 2013

tos organismos competentes). Posteriormente, ante la necesidad de datos primarios se recurre a una investigación bajo un enfoque descriptivo, basados en métodos de investigación de naturaleza, tanto cuantitativa como cualitativa. Entre las técnicas de investigación empleadas están la observación y la entrevista a expertos.

En un primer lugar, se define la población objeto de interés para la presente investigación, siendo éstos, todos los turistas de la modalidad residencial que se alojan en los núcleos turísticos de los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán. A su vez, para disponer de un marco muestral, tomo contacto con la oficina de estadística de ambos municipios que me facilitan un censo que indica el asentamiento de residentes extranjeros, a la par que se indaga, a través de la web en otras fuentes estadísticas como: I.E.T. <http://www.iet.tourspain.es/es-ES/estadisticas/frontur/Paginas/default.aspx> (FRONTUR) o ISTAC http://www.gobiernodecanarias.org/istac/temas_estadisticos/, que nos dan información del perfil y del número de turistas que llegan a las islas, y en concreto a la isla de referencia (Gran Canaria)

Una vez obtenidos los datos necesarios, procedo a tomar contacto con los núcleos turísticos mencionados en los epígrafes anteriores. Como primera toma de contacto me limito a observar el entorno, tomando como indicador aquellos establecimientos extrahoteleros que han dejado de gestionarse turísticamente, utilizando como fuente de referencia la página web del Patronato de turismo de Gran Canaria http://www.grancanaria.com/patronato_turismo/Establecimientos-Turisticos_Tramites.23434.0.html. Otro indicador es el aspecto exterior que ofrecen muchos de estos complejos extrahoteleros, mostrando una estética dispar en los mismos. Se toma como referencia el listado reconocido por el Patronato de Turismo de Gran Canaria. Asimismo, en esta primera toma de contacto se realiza un tímido gesto de contactar con algunos residentes en los núcleos turísticos visitados, utilizando la entrevista no estructurada como técnica cualitativa con fines exploratorios.

Un siguiente paso es contactar con agentes representantes de organismos públicos de los municipios en estudio, quienes podrían ser especialmente útiles de cara a la obtención de información de interés para este trabajo, por ser ellos quienes planifican y deciden sobre el presente y futuro del modelo turístico del destino. Por tal motivo, se solicita cita con los ediles y técnicos que están al frente de las concejalías de turismo en ambos municipios, obteniendo respuesta, únicamente, por los representantes del municipio de San Bartolomé de Tirajana.

La entrevista se realiza individualmente y tiene un carácter descriptivo con el fin de extraer un estudio en profundidad del tema objeto de estudio. Se apoya en preguntas abiertas, resolviéndose de manera semiestructurada, lo que permite profundizar en algunas de las preguntas planteadas:

1. El Gobierno Central ha aprobado recientemente una nueva normativa que va a limitar el negocio inmobiliario en las zonas turísticas. ¿Cómo afectará la actual Ley de Arrendamiento Urbano (L.A.U.) a Maspalomas-Costa Canaria como destino?
2. Sobre la incidencia de la contratación inmobiliaria de unidades alojativas en los complejos turísticos, ¿cómo se va a conseguir el cumplimiento con el principio de unidad de explotación? ¿Qué medidas se han tomado?
3. En relación al turismo residencial, ¿qué planes tiene el ayuntamiento a través de su política y planificación urbanística? ¿Lo van a promover? ¿Es una opción para algunos núcleos turísticos del destino?
4. Ante el avance progresivo de residencialización de algunos núcleos turísticos del destino y la reconversión residencial de algunos establecimientos turísticos, ¿van a tomar acciones encaminadas a controlar estos avances?

1.2.2 Resultado de la entrevista

La entrevista con el concejal de San Bartolomé de Tirajana D. Ramón Suárez duró alrededor de 20 minutos. Las preguntas se van planteando conforme vaya surgiendo el tema, para no convertirse en un interrogatorio. De manera genérica, la opinión que manifiesta el concejal sobre el turismo residencial es siempre reiterativa, por lo que es difícil continuar con el planteamiento de preguntas que se tenía preparado.

El concejal considera que en la zona turística de Maspalomas Costa Canaria *"no existe un turismo residencial"*. Según éste, lo que se ha producido es *"una residencialización de algunos núcleos turísticos (debido a que existen personas y no turistas, quienes han decidido elegir Maspalomas, bien por su clima, por su trabajo... etc., para vivir)"*.

Aunque se insistió en la existencia de algunos complejos extrahoteleros, donde muchas de sus unidades alojativas pertenecían a extranjeros y nacionales que los usaban como segundas residencias para pasar largas temporadas y que, además, muchos de estos complejos de apartamentos se anunciaban en revistas destinadas a turistas, el concejal, reitera *"que no existe un turismo residencial en Maspalomas"*, y explica lo que ocurre con algunos complejos turísticos, según su opinión: *"una vez que los complejos han dejado de funcionar en explotación turística, bien porque no les interesa, o bien, porque no cumplen*

con el 50% más uno que proclama la ley..., se han transformado en un -edificio residencial- que está situado en -suelo de uso turístico-” . Ejemplo de la explicación del concejal son los apartamentos Los Molinos, Habitat, e Iguazu. El concejal insiste en dejar claro que “no se puede afirmar que sean viviendas de uso vacacional, que es la tipología alojativa que se podría considerar, - en el caso de que hubiese un turismo residencial-, porque serían alojamientos destinados para tal fin, y ese no es el caso del destino Maspalomas”.

El concejal insiste en dar otro ejemplo de *–residencialización-* en suelo de uso turístico: *“Sonnenland, en un principio estuvo destinado a uso turístico, pero que con el tiempo se ha convertido en un barrio más de Maspalomas debido a que se ha convertido en un núcleo de primeras residencias, que a diferencia de otros núcleos residenciales, como San Fernando, en el que sí existen servicios, siendo muy complicado ofrecer estos servicios en las zonas de uso turístico”* (cuando se habla de dotar de servicios, se refiere a zonas verdes, como parques, colegios, centros médicos etc...).

El concejal especifica que *“el problema de la residencialización de muchos complejos tiene como consecuencia el perjuicio que se ocasiona a la imagen del destino, tanto desde el punto de vista económico, como desde el punto de vista turístico, como destino vacacional”*. En cuanto a las competencias que tiene el Municipio para promover acciones encaminadas a controlar la progresiva residencialización, según el concejal, *“el ayuntamiento y mi concejalía no tienen ninguna potestad para ello, y nos regimos por las acciones que dictamine el Gobierno de Canarias a través de sus leyes”*.

Como conclusión de la entrevista, el concejal quiere dejar claro que *“no existe un turismo residencial en la zona turística de Maspalomas-Costa Canaria porque no existen alojamientos destinados a ello, así como, porque el potencial turístico, actualmente en el destino Maspalomas-Costa Canaria, pertenece al segmento de turismo vacacional de sol y playa. Además, no existen unas estadísticas que reflejen o indiquen que determinada persona viene como turista. Lo que sí ocurre es una conversión de establecimientos extrahoteleros en edificios residenciales en algunos núcleos de la zona turística”*.

Por lo que respecta a la técnica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, la entrevista duró 15 minutos, desarrollándose de manera distendida. Aclarar que, durante la entrevista no hace distinción entre turismo residencial y residencialización de la zona turística, como así lo hizo el concejal.

Como respuesta generalizada, opina que *“el turismo residencial en la zona turística del municipio de San Bartolomé de Tirajana es nefasto para el destino Maspalomas-Costa Canaria, ya que genera muchos problemas de carácter administrativos y burocráticos al*

ayuntamiento. Estos problemas los origina la variedad de propietarios de unidades alojativas en un mismo complejo de apartamentos, por lo que, el Ayuntamiento al no tener ninguna autorización, sin el permiso del propietario/os, tiene mucha dificultad a la hora de actuar o aplicar medidas con respecto a la propia Ley de Unidad de Explotación Turística, a la planificación, a la remodelación...etc., de un proyecto municipal”.



Figura nº 1: Vista aérea de los núcleos turísticos de Playa del Inglés y de Puerto Rico, respectivamente. **Fuente:** PTEOTIGC 2013, del Cabildo Insular de Gran Canaria.

2. CONCEPTUALIZACIÓN: TURISMO RESIDENCIAL y SEGUNDA RESIDENCIA

2.1 Antecedentes

Aunque pudiera parecer reciente la modalidad del turismo residencial, podemos encontrar precedentes del mismo desde la antigüedad. En la antigua Roma, los ciudadanos más acaudalados durante el verano huían del calor de la ciudad hacia el campo, a la villa urbana², (como así se denomina a este tipo de edificio). Algunas, incluso, estaban situadas cerca del mar.



Figura nº 2: Villa de los Vettii, Pompeya. **Fuente:** Vilardell Panicot, L. (2008), Grupo edebé.

² La villa urbana era la casa de descanso y se construía en lugares privilegiados cercanos a bosque, ríos, lagos o playas. Contaba con más jardines que la –domus urbana– y, las dependencias se caracterizaban por su gran amplitud y la exuberancia y riqueza de su decoración.

Pero, es en la Edad Moderna cuando aparecen las residencias veraniegas de la Corte. En España, la monarquía borbónica crea residencias veraniegas en Madrid (Aranjuez y la Granja), y posteriormente en el siglo XIX, impulsa los núcleos residenciales de veraneo del Cantábrico, como San Sebastián o Santander (Ortega Valcárcel, 1975).

Ya en el siglo XIX, la burguesía va ganando progresivamente poder económico y político, e intentará imitar el modo de vida de los antiguos privilegiados. La alta burguesía modela a finales del XIX y principios del XX, antes de la Guerra Civil, los primeros espacios de ocio con carácter residencial en los parajes con mayor atractivo. Los entornos de ciudades grandes y medianas y, algunas playas, se convierten en esa época en “*embriones de áreas residenciales de ocio*” (Ortega Valcárcel, 1975). Este proceso es impulsado por el progreso técnico que favorece los desplazamientos. El resultado es un incremento del número de clientes en los balnearios de élite, en estaciones termales y en los baños de mar. La consolidación y transformación progresiva de estos espacios, supone el inicio del turismo moderno y el residencial; sin embargo, hay que esperar a la segunda mitad del siglo XX para que esta práctica se extienda a otras capas sociales.

La residencia secundaria en nuestros días ya no es privilegio de un grupo reducido, como sucedía en la antigüedad, adquiriendo importancia en toda Europa, Estados Unidos y en el mundo occidental en general, modificando, tanto las pautas de uso, la periodicidad, así como, el tipo de usuarios. Prueba de ello son los datos del Censo de Población y Viviendas de los años 2001 ofrecidos por el I.N.E. y corroborados por el Ministerio de Fomento del Gobierno de España con lo que se demuestra que la vivienda secundaria se ha convertido en un producto de consumo de masas.

Tabla 1

Clase de vivienda familiar (principal, no principal)

Año	<u>Principales</u>	<u>No principales</u>	TOTAL Nacional
2001	14.184.026	6.849.733	21.033.759
2012	18.112.437	7.269.978	25.382.415

Fuente: Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Elaboración propia.

2.2 Definiciones de los expertos

Los expertos en turismo residencial³ utilizan indistintamente diferentes acepciones para designar el mismo concepto, enfocándolo desde distintos puntos de vista. Las más re-

³ Jurdao Arrones (1979), fue el primero en utilizar el término “turismo residencial” en su libro “España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol”

presentativas y que a su vez suscitan confusión, ambigüedad y controversia, son las que lo definen desde los siguientes enfoques: la migración, el uso del alojamiento elegido y el económico.

Partiendo del primer enfoque, son muchos los expertos que tratan de solventar cuestiones como el carácter migratorio del turismo residencial, donde los jubilados juegan un papel importante (Mira, 1995; Raya, 2001; Rodríguez, 2004; Williams y Hall, 2002); así como, el tiempo de permanencia en el destino (Rodríguez, 1999; Torres Bernier, 2003; Manzón y Aledo, 2005). Un elemento inequívoco para considerarles turistas residenciales es que el origen de la renta de estas personas se encuentran en el país de procedencia, o fuera del municipio del destino elegido -en el caso de los nacionales- (Ramón, D. 2006). Otros elementos inequívocos son la temporalidad⁴ y las motivaciones de los turistas. Estos elementos suscitan, igualmente, divergencias y consensos entre los investigadores de la materia a la hora de decidir quiénes son jubilados⁵ o inmigrantes. Los primeros se identifican con aquellos turistas que permanecen en el destino elegido (fuera de su entorno habitual⁶) por un periodo no más de 6 meses al año (Manzón y Aledo, 2005⁷), -quienes utilizan un alojamiento privado, en régimen de propiedad o alquilado-, cuya motivación es tener una cierta calidad de vida que identifican con el destino elegido, y donde no faltan las actividades vacacionales; mientras que los inmigrantes, se sienten atraídos por oportunidades de trabajo, siendo sus motivaciones económicas (Williams y Hall, 2002).

El segundo enfoque que genera polémica entre los expertos es el clarificar el “uso del alojamiento”, es decir, si la segunda residencia se puede o no considerar un alojamiento de actividad turística. En sus inicios las residencias secundarias eran consideradas un alojamiento turístico sin que se plantearan dudas al respecto. Prueba de ello es la definición que

⁴ Torres Bernier (2003), a través de un nuevo término creado por éste “*turismo residenciado*”⁴, hace distinción en los tiempos de permanencia en el lugar de destino por parte del turista, diferenciando entre *Turismo de Segunda Residencia* (≥ 6 meses al año) y, *Turismo Residencial* (≤ 6 meses al año).

⁵ Según Frontur y la encuesta de gasto turístico (Egatur), el 12% de los turistas llegados a España en el 2011 se engloban en la categoría de jubilados, siendo el gasto medio de éstos por encima de los 1000 euros. Este colectivo tuvo especial relevancia en Andalucía y la Comunidad de Valencia.

⁶ El I.E.T. define el “entorno habitual” en función del criterio de -municipalidad- o lo que es lo mismo, -donde está situada la residencia principal-. Por el contrario, no sería -entorno habitual-, “*el encuentro con situaciones y lugares que contrastan con la normalidad de la vida cotidiana*” (Urry, John 1996)

⁷ Ambos autores consideran que “*las estancias consecutivas superiores a los seis meses por año y de carácter estacional, no constituyen actividad turística, puesto que la segunda residencia pasa a ser la residencia principal, y por tanto, su entorno habitual, por lo que se supone que, de ningún modo las estancias permanentes pueden constituir un fenómeno turístico, sino un cambio de residencia habitual*” (Manzón y Aledo, 2005)

el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E) hace al respeto en 1970⁸. Sin embargo, la dimensión que ha alcanzado la residencia secundaria, así como, la diversidad y funcionalidad de este tipo de vivienda y las objeciones planteadas sobre el carácter turístico o no de éstas, han llevado a la mayoría de los expertos a plantearse esta cuestión (Cohen, 1974; Coppock, 1977; Jaakson, 1986; Torres Bernier, 2003; Manzón y Aledo, 2005; Parreño, 2006)⁹. Pero, serán los inquilinos y usuarios (independientemente de la motivación del viaje), así como, la tipología del alojamiento elegido, quienes les confieran dicho papel. Entre quienes otorgan la categoría de alojamiento turístico a la segunda residencia están Valenzuela (1976) y Fragüell (1994). El primero califica su uso como “turismo de estancia”, mientras que el segundo lo califica como “turismo familiar”.

Un tercer enfoque es el económico¹⁰, y está vinculado a la promoción inmobiliaria y a la venta de viviendas (Vera, 1990; Ros Tonda, 2003; Torres Bernier, 2003; Manzón y Aledo, 2005). Como consecuencia de la venta de viviendas ha habido un surgimiento de numerosas empresas constructoras del ladrillo, así como, la aparición de importantes grupos inversores interesados en promover grandes proyectos urbanísticos como los campos de golf (Valenzuela, 2006)¹¹.

Según “El anuario 2012 de Registradores de España”, el 8,12% de las compras de vivienda en las costas españolas en ese año fueron realizadas por ciudadanos extranjeros con fines turísticos. Por Comunidades Autónomas, Baleares ha sido la comunidad con mayor peso de compradores extranjeros con el 24,95%, seguida de Canarias con el 22,11%, la Comunidad de Valencia con el 18,01%, Murcia con el 11,24%, Cataluña con el 9,34%, y Andalucía con el 8,86%. Asimismo, las provincias con mayor peso de compradores de viviendas por parte de extranjeros han sido, por este orden, Alicante, con el 33,39%, Santa

⁸ Las residencias secundarias son utilizadas “*solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente, y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad, que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales, así como, en otras ocasiones*” (INE, 1994).

⁹ Parreño define el turismo residencia como “*aquel en el que el turista pernocta, al menos una noche, en un alojamiento de carácter privado*” Fuente: “Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias...”, 2006

¹⁰ “*La venta de fincas por parte de los campesinos a extranjeros, transformaron las tierras en lujosas urbanizaciones de carácter privado para ser adquiridas por jubilados europeos*” (Jurdao Arrones, 1979) Fuente: “España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol” Muchas tierras de cultivo en el Sur de las islas Canarias fueron vendidas y transformadas en modernas urbanizaciones turísticas.

¹¹ Este mismo autor deja claro la doble condición del turismo residencial como producto turístico e inmobiliario al referirse al mismo con la definición de “*pujanza híbrida*”

Cruz de Tenerife con un 27,19%, Gerona con un 25,35%, Baleares con el 24,95%, Málaga con el 23,56%, Las Palmas con el 17,40%, Murcia con el 11,24% y Tarragona con el 7,65% de las compras. Con respecto al primer trimestre del 2013, las compras de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros son un 8,63% superando así el 8,12% del 2012. Continúan los británicos a la cabeza de la clasificación con el 14,90%, les sigue los rusos con el 9% y los franceses en tercer lugar con el 8,70%. A continuación se detallan los datos en las siguientes tablas:

Tabla 2

**COMPRAVENTA DE VIVIENDA REGISTRADAS EN EL AÑO 2012 SEGÚN
NACIONALIDAD DEL COMPRADOR CON VINCULACIÓN A FINES
TURÍSTICOS POR SER PAISES EMISORES DE TURISMO A ESPAÑA**

NACIONALIDADES	Recuento	% s/el total	% s/extranjeros
Reino Unido	4.148	1,35%	16,63%
Francia	2.483	0,81%	9,96%
Rusia	2.399	0,78%	9,62%
Alemania	1.974	0,64%	7,92%
Bélgica	1.624	0,53%	6,51%
Noruega	1.429	0,47%	5,73%
Italia	1.230	0,40%	4,93%
Suecia	1.163	0,38%	4,66%
Holanda	732	0,24%	2,94%
Suiza	395	0,13%	1,58%
Dinamarca	323	0,11%	1,30%
Irlanda	289	0,09%	1,16%
Finlandia	218	0,07%	0,87%
Resto	6.531	2,32%	26,18
Total Extranjeros	24.938	8,12%	
Total Nacional	282.022	91,88%	
TOTAL	306.960	100%	

Fuente: Registradores de España, anuario 2012

Tabla 3
COMPRAVENTA DE VIVIENDA REGISTRADAS EN EL 1er TRIMESTRE del 2013
SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR CON VINCULACIÓN
A FINES TURÍSTICOS POR SER PAISES EMISORES DE TURISMO A ESPAÑA

NACIONALIDADES	Recuento	% s/el total	% s/extranjeros
Reino Unido	1.194	1,29%	14,90%
Rusia	721	0,78%	9,00%
Francia	697	0,75%	8,70%
Bélgica	594	0,64%	7,41%
Alemania	553	0,60%	6,90%
Noruega	482	0,52%	6,02%
Luxemburgo	412	0,44%	5,14%
Suecia	395	0,43%	4,93%
Italia	304	0,33%	3,79%
Holanda	201	0,22%	2,51%
Finlandia	123	0,13%	1,54%
Dinamarca	99	0,11%	1,24%
Suiza	89	0,10%	1,11%
Resto	2.149	2,31%	26,81%
Total Extranjeros	8.013	8,63%	
Total Nacional	84.882	91,37%	
TOTAL	92.895	100%	

Fuente: Registradores de España, estadística registral primer trimestre 2013

Con los datos expuestos, se demuestra una clara vinculación del sector inmobiliario con la actividad turístico-residencial, así como, que España mantiene una tendencia clara a configurarse como destino residencial turístico de ciudadanos extranjeros.

En definitiva, se puede decir que el "Turismo Residencial" pone de manifiesto la faceta inmobiliaria de carácter turístico-residencial que apuntaban Manzón y Aledo; y que tiene como cliente al visitante nacional y extranjero, (mayoritariamente procedente de países

Europeos), quien se desplaza con cierta temporalidad por motivos de ocio, negocio o salud, y con la idea de buscar una estabilidad en la zona en busca de nuevas experiencias.

3. TIPOLOGÍA DE LA OFERTA TURÍSTICO-RESIDENCIAL

Resulta difícil elaborar una tipología precisa del modelo de viviendas surgidas del modelo turístico residencial presente en todas las comunidades del litoral mediterráneo e islas del estado español. La decadencia de los destinos tradicionales de sol y playa ha fomentado el desarrollo residencial con la reconversión de complejos hoteleros y extrahoteleros hacia otras modalidades de alojamiento. Ejemplo de ello es el condohotel -modelo de alojamiento importado de Estados Unidos que mezcla la residencia secundaria con servicios hoteleros- (Valenzuela, 2006). A su vez, los complejos extrahoteleros se han reconvertido en segundas residencias que satisfacen las necesidades alojativas de aquellos turistas que se hacen con una propiedad por motivos vacacionales o de ocio. Esta variedad de tipologías de alojamientos presenta una desigual distribución territorial, evidenciando un notable predominio de las viviendas residenciales de potencial uso turístico en la costa mediterránea e islas Baleares, así como, un incremento en Canarias.

Asimismo, el uso de viviendas alquiladas por parte de turistas extranjeros se ha disparado en España en los dos últimos años, registrándose en el 2011 un crecimiento de 14,8%; mientras que en el 2012 el aumento fue del 8,7%, según la encuesta Frontur del Instituto de Estudios Turísticos, con lo que quiere decir, que los viajeros optan cada vez más por una vivienda turística. Esta fórmula de alojamiento ha evolucionado al alza durante el último lustro coincidiendo con la crisis económica del 2007, donde muchos propietarios de pisos y apartamentos, desbordados por la crisis económica, han buscado una solución a sus problemas financieros ofreciéndolos a través de internet a los turistas, que cada vez más, se interesan como opción para alojarse y conocer un destino turístico. El auge de portales especializados, dedicados al alquiler vacacional como www.housetrip.com/es; www.homelidays.es; www.niumba.com; <http://es.rentalia.com>; <http://www.nuroa.es>, han favorecido que España, junto a otros países del sur de Europa, se haya convertido en uno de los destinos favoritos en los que se ha implantado esta modalidad, siendo a su vez, Canarias, y en particular la isla de Gran Canaria, destinos por los que turistas alemanes e ingleses despiertan su interés a la hora de elegir esta opción. Como dato significativo, según datos de Frontur Canarias (I.S.T.A.C), el número de turistas que optaron por este tipo de alojamiento durante el 2012 en Canarias fue de 1.159.037; mientras que en Gran Canaria, el número de turistas que optó por el alojamiento alquilado fue de 91.107. Estos alojamen-

tos de carácter privado,¹²-apartamentos, villas, casas, chalets y otras viviendas utilizadas por los turistas de esta modalidad turística-, pueden cumplir con la condición de legalidad o alegalidad¹³ que establece la ley con respecto a la comercialización¹⁴ de los establecimientos turísticos, que a diferencia del alojamiento colectivo, catalogados también como reglados por los organismos competentes en materia turística, siempre cumplen con la condición de legalidad de las leyes que la regulan. Actualmente, con la Ley 4/2013 de 4 de junio de *“Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas”*, las viviendas de uso turístico dejan de estar reguladas por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de 1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y pasan a ser competencia de las Comunidades Autónomas. El objetivo de este traspaso es regularizar la oferta ilegal de viviendas vacacionales que no cumplen con las exigencias de calidad y competitividad de los destinos turísticos, a los que sí se someten las instalaciones turísticas regularizadas, pudiendo esta medida afectar, también, a inmuebles turísticos que operen bajo la legalidad.

Por otra parte, ya en el apartado de definiciones, se había comentado como (Torres Bernier, 2003) había creado un concepto nuevo para referirse al Turismo Residencial como *“Turismo Residencial”*, reflejando con bastante claridad las dos tipologías turísticas *“Turismo de Segunda Residencia y Turismo Residencial”*, de las que hacía referencia, desde el lado de la demanda, como desde la vertiente de la oferta, destacando conceptos como: calidad de vida, temporalidad, régimen de propiedad y ocio; y que textualmente lo define como: *“el conjunto de viviendas, infraestructuras, equipamientos y servicios, agrupadas en urbanizaciones o condominios dentro de un conjunto unitario, en régimen de propiedad o alquiler, orientado en su diseño y funcionamiento a proporcionar a sus usuarios una alta calidad de vida, especialmente en el orden medioambiental, a desarrollar sus capacidades personales en actividades de ocio y en las relaciones sociales y de convivencia, constituyendo en sí mismo un producto turístico tipificado”*.

¹² La normativa europea define a los alojamientos privados como *“aquellos que no pertenecen a una estructura empresarial y disponen de una capacidad limitada en comparación a los alojamientos colectivos”* Fuente: Estudios Turísticos, 2003.

¹³ Hasta ahora la Ley 29/1994 de Arrendamiento Urbanos era la figura que regulaba los alquileres de esta modalidad alojativa. Actualmente se quiere, a través de una enmienda a esta ley interpuesta en el senado, una modificación de la actual ley para excluir a los alojamientos de uso turístico de ésta, proponiendo que sean las Comunidades Autónomas las que adquieran las competencias en materia de regulación del uso de viviendas con carácter turístico.

¹⁴ Según el estudio realizado por Exceltur *“las diferencias en la contratación y comercialización de las diferentes fórmulas alojativas tienen una incidencia directa sobre la capacidad de generación de renta para la economía y para la hacienda pública española”*. En el caso del alojamiento reglado, su comercialización pasa por canales legalmente regulados con personal cualificado, cumpliendo con todas sus obligaciones impositivas (IVA, Impuesto de Sociedades, etc.). Por el contrario, en cuanto a los alojamientos residenciales no reglados, el impacto sobre la hacienda pública es menor, ya que buena parte de los alojamientos, el 70% son disfrutados por sus propietarios, o supuestamente cedidas a familiares o amigos, reales o aparentes, sin que exista una contraprestación declarada o conocida.

Asimismo, al igual que las diferentes zonas del litoral español han seguido distintos modelos de gestión de su oferta turística (viviendas utilizadas como primera residencia, segundas residencias de uso turístico y oferta de alojamiento reglada); algunos expertos plantean la oferta residencial turístico-inmobiliaria desde el punto de vista del alojamiento privado y de la gestión del mismo (Parreño, 2006); pudiendo ser clasificado en: vivienda, vivienda turística y Unidades Alojativas turísticas.

Tabla 4

ALOJAMIENTO PRIVADO NO FRACCIONADO Y SU GESTIÓN DE COMERCIALIZACIÓN

Tipología Residencial	Tenencia	Comercialización
Vivienda no turística	-EN PROPIEDAD -EN ALQUILER -CEDIDA/PRESTADA -DE FAMILIARES/AMIGOS	Tienen el carácter de legalidad, contemplándose que pueda ser , además de vivienda propia, alquilada durante la mayor parte del año-más de seis meses-
Vivienda turística	-EN ALQUILER	Situadas en suelo residencial o formando parte de complejos turísticos, se consideran legales y se comercializan a través de explotaciones inmobiliarias.
Unidad Alojativa Turística (Hoteles y apartamentos)	-EN ALQUILER -EN PROPIEDAD	Tienen la doble condición de legalidad y alegalidad por la práctica de utilizar una fórmula no turística de comercialización, por lo que rige el Principio de Unidad de Explotación y de uso turístico. ¹⁵

Fuente: Elaboración propia a partir de Parreño, 2006

¹⁵ La ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias del 06 de abril de 1995 en su artículo 38, recoge por primera vez en España el “Principio de Unidad de Explotación”, en virtud del cual, la explotación de los establecimientos turísticos debía realizarse bajo una única titularidad empresarial. La Ley 5/1999 del 15 de marzo modifica la anterior. Fuente: BOCA N° 48 19/04/1995; BOE N° 122 del 23 mayo de 1995; BOCA N° 36 24/03/1999

Por otro lado, existen otras posibilidades ante el aumento de la demanda de turismo residencial¹⁶ por parte de las personas con perspectivas de jubilación. Son aquellas cuyas rentas o pensiones no le permitan la adquisición de un inmueble, o no desean una vinculación inmobiliaria tan fuerte, perteneciendo a este grupo las “*Residencias colectivas para jubilados*”, - financiadas por ellos mismo y construidas por una sociedad intermediaria de la que pueden ser o no propietarios- (Bernier, 2003). Pero, las inmobiliarias van más allá y, paralelamente, han creado “urbanizaciones o bloques de apartamentos en régimen de -leasing inmobiliario”, vinculado a un número determinado de años o, al fallecimiento de alguno de los ocupantes, con la posibilidad de adquisición de la vivienda o de la recuperación de parte de lo pagado. A su vez, aparecen nuevas alternativas sujetas a las diversas situaciones de los demandantes. Es por ello que, ante la gran oferta de nuevos establecimientos turísticos que se están construyendo en todo el litoral español y la obsolescencia de otros, surge una nueva alternativa en el sector hotelero internacional que intenta atraer parte de la demanda que ahora se dirige a la compra de segundas residencias a través de nuevos modelos de alojamientos, los cuáles se han convertido en una succulenta fuente de ingresos. Se trata de promociones ligadas al mercado de segunda residencia y ligada al turismo de costa, que ofrecen la posibilidad de adquirir un inmueble para veranear durante un tiempo, y el resto se cede a la promotora en régimen de explotación hotelera (Periódico la Expansión, abril 2005).

Para los expertos, la industria turístico-residencial de propiedad compartida, que incluye las fórmulas de: *Propiedades fraccional*, *Club Residenciales Privados (PRC)* y *Destination Clubs*, así como, los *Condohotels* y *Tiempo Compartido (Time-Sharing)*¹⁷ se duplicará con los años. Las modalidades antes mencionadas ofrecen grandes posibilidades a los inversores, teniendo especial éxito en Estados Unidos, Europa, Oriente Medio y, ciertas áreas de Asia, como China y Macao.

Dado la diversidad de fórmulas alojativas, vamos a analizar de un modo más profundo algunas de las que han tenido más desarrollo en los siguientes epígrafes.

¹⁶ En el 2011 el 74% de los viajes que se hicieron a España optaron por el alojamiento privado frente la 26% que acaparó el alojamiento colectivo. Fuente: Instituto de Estudios Turísticos (Familitur)

¹⁷ El Time Sharing se conoce comúnmente como “multipropiedad”, denominándose con este término a “todas aquellas fórmulas por las que se transmite el derecho a disfrutar de un alojamiento durante un período determinado cada año. Para algunos expertos, su uso en el marco de la clasificación de los alojamientos es totalmente incorrecto ya que, “no es un tipo de alojamiento sino una forma de uso, que no se da exclusivamente en las viviendas, sino en todos aquellos bienes inmuebles de uso turístico como hoteles, barcos, etc.”.(Rodríguez N.; Aranda E.; Garrido B., 2003)

3.1 Inmuebles en régimen fraccionado

3.1.1 Los hoteles en Condominio “Condohoteles”

La sobreoferta y la competencia del turismo residencial han provocado que las cadenas recurran a fórmulas inmobiliarias como los Condohoteles. No es un concepto nuevo, (ya que fue puesto en práctica en los años 70 y 80), y ante el crecimiento experimentado con éxito en Estados Unidos y Francia, renace con furor en el resto de los países con tradición turística. Expertos en productos inmobiliarios como Richard Ragatz, -presidente de Ragatz Consulting-; o Bruno Hallé, -de la consultora Magma Turismo-, quien lo define como *“modelo híbrido entre el sistema hotelero y el residencial que reduce los efectos negativos de la oferta turística del alojamiento no reglado”*; el primero lo identifica como *“producto fraccional que nace de la evolución del tiempo compartido”*

El condohotel tiene un funcionamiento igual o muy similar al de un hotel normal. Su actuación consiste en que, bajo la fórmula de condominio, un particular, e incluso una empresa, invierte en la compra de la habitación de un hotel, pudiendo el propietario de la unidad disfrutar de ella durante un determinado número de noches que oscilan entre las tres semanas y los tres meses al año. El resto del tiempo la unidad puede ser explotada en régimen de gestión turística a terceras personas por el operador hotelero, y los ingresos generados de este alquiler se dividen entre el gestor y el propietario. De esta forma, el comprador puede recuperar parte de la inversión inicial. La fórmula es bien distinta al Time-Sharing, ya que en el condohotel existe cierta revalorización inmobiliaria (al pagar el propietario el seguro y los impuestos sobre bienes inmuebles), así como, un retorno financiero sobre la inversión. En algunos casos, el impuesto local, el mantenimiento, e incluso, la reinversión del mobiliario pueden ir a cargo de la gestión. Pero, a su vez, adquiere cierta semejanza con “el tiempo compartido” al contemplarse la posibilidad de intercambio (si el comprador forma parte de algún –club residencial-).

Los compradores de este tipo de inmuebles¹⁸ son de dos tipos: el comprador que busca la inversión para obtener la rentabilidad que le garantiza el operador; y por otro lado, el comprador estrictamente vacacional, que desea una segunda residencia con servicios incluidos, pero que no prevé utilizarla tanto tiempo al año como para justificar la inversión.

¹⁸ Los compradores son personas con ingresos anuales de 130 mil a 320 mil euros; oscilando los precios estimados de venta ente 120mil euros- por un mes de disfrute al año-, y 400 mil euros –por tres meses de disfrute al año- dependiendo de la zona y la categoría del establecimiento.

Este modelo de alojamiento vacacional en España tiene muchas reticencias por el vacío legal que presenta¹⁹. Según, Carlos Vogeler, -Grupo internacional Cendant Vacaciones-, *“la única vía de desarrollo que se ha llevado a cabo es la división horizontal de la propiedad, para que, los títulos de cada unidad habitacional se puedan inscribir en el Registro, aunque también, puede encajar en la “Ley de Tiempo Compartido”.*

En España los impulsores de proyectos de este tipo de establecimiento (transformando los antiguos menos rentables y obsoletos y construyendo otros nuevos) fue la cadena -Sol Meliá-, hoy -Meliá Hotels Internacional- con establecimientos en Madrid, Alicante, Mallorca, Canarias, Puerto Rico y Venezuela.

3.1.2 Los Clubes Residenciales privados

Mediante esta fórmula de alojamiento fraccionado los socios compran una propiedad fraccional (mediante escritura pública) de un establecimiento vacacional, lo que le permitirá, también, el uso de una fracción de tiempo. Generalmente, este tipo de propiedad se adquiere a largo plazo o a perpetuidad, y puede disfrutarse como destino de vacaciones por periodos más largos (de uno a tres meses al año). Las dimensiones de la vivienda son mayores que las de cualquier otro tipo de alojamiento (de 150 a 230 m²), e igualmente, hay asociados unos costes de mantenimiento semanales, que cubren, asimismo, los servicios generales.

La mayoría de estos clubes se inscriben o pertenecen a programas de intercambios con firmas reconocidas, que cuentan con un amplio inventario de propiedades alrededor del mundo. El operador garantiza revalorización inmobiliaria (se puede rentar a terceros cuando no esté en uso la parte fraccionada), beneficios fiscales, posibilidad de intercambio (es posible intercambiar alguna semana para poder disfrutar de otros destinos, pero el lugar donde se compró la propiedad fraccional, seguirá siendo el principal lugar de vacaciones), y otros servicios exclusivos. Entre los operadores que están impulsando esta fórmula se encuentran: Ritz-Carlton Club, Four Seasons Residence Clubs y Marriott Residence Clubs.

3.1.3 Los Destination Clubs

Se introdujo en 1998 por Rob McGrath. Se les denominan también -Clubes Residenciales privados sin escritura de propiedad-. Corresponden a alojamientos de lujo en régimen de prepago y servicios vip (los socios proporcionan una suma inicial y una cuota de mantenimiento anual por ser miembros del club, que pueden ser total o parcialmente reembolsable en caso de abandonar el club); que van dirigidos a los segmentos de mercado de

¹⁹ El Proyecto de Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias en su artículo 29 Título V recoge la figura de condominio. Fuente: Boletín Oficial del Parlamento de Canarias, del 29 de octubre de 2012, N° 319

más alto poder adquisitivo que buscan los beneficios de la segunda residencia, así como, flexibilidad en la elección de sus vacaciones. Esta fórmula de alojamientos está situada en establecimientos muy exclusivos como castillos y villas toscanas.

3.1.4 El Time Sharing

Se conoce en la legislación española²⁰ como “*multipropiedad o aprovechamientos por turnos de bienes de uso turístico*”, que tiene su precedente en Europa y Canadá en los años 60 como respuesta al deseo de disponer de una segunda residencia para uso vacacional a precio reducido, a través de, la adquisición de un derecho a disfrutarla durante un periodo determinado cada año. Si bien, algunos autores no consideran esta modalidad como un tipo de alojamiento sino como una forma de uso (Aranda, E.; Rodríguez, N.; Garrido, B., 2003); otros, como Torres Bernier, 2003 la incluye en la tipología que este experto sugiere cuando habla del concepto “*Turismo Residencial*”, del que ya se ha comentado en anteriores párrafos, y que se vislumbra entre el turismo residencial y el turismo tradicional.

El tiempo compartido permite disfrutar de un inmueble durante el periodo del año que previamente se ha acordado, siendo normalmente, una semana concreta del año, otorgándose el derecho, en algunos casos, sobre distintos complejos vacacionales pertenecientes a la misma compañía, pudiéndose permitir el intercambio entre clientes.

En conclusión, es evidente que estas nuevas ofertas de mercado y de rápido crecimiento, aportan múltiples beneficios y diversificación a los grupos hoteleros y a los promotores inmobiliarios de turismo residencial, ofreciéndoles una mayor tasa de ocupación, así como, una fidelidad en sus clientes.

4. ELEMENTOS FAVORECEDORES DEL TURISMO RESIDENCIAL

En un intento por diversificar la oferta turística, desestacionalizar la actividad turística y atraer nuevos segmentos de demanda, muchos destinos turísticos invierten en crear nuevos productos como el Golf o los Puertos Deportivos, que además de crear empleos y atraer turismo de calidad, se ven favorecidos, a su vez, por la incorporación de las Líneas Aéreas de Bajo Coste.

²⁰ El precedente de regulación en España de esta modalidad inmobiliaria-residencial es a través de la Ley 42/1998 de 15 de diciembre, (vigente hasta el 18/03/2012); que trata “*sobre los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias*” cubriendo el vacío legal en el que, durante muchos años, vivió esta figura. Actualmente, ante la poca efectividad de la ley anterior, ha sido derogada por el Real Decreto-Ley 8/2012 del 17 de marzo sobre “*contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio*”. Fuente: BOE 16 de diciembre de 1998 nº 300; BOE 17 de Marzo de 2012, nº 66

4.1 Turismo de golf

La mayoría de los campos de golf en la actualidad forman parte de los desarrollos turísticos residenciales y están unidos a operaciones inmobiliarias, bien de carácter hotelero, o de construcciones de alto nivel de calidad. Es por ello que, las inversiones realizadas por promotores inmobiliarios y el interés de operadores hoteleros en éste ámbito, demuestran que el turismo de golf se ha convertido en *un* mercado potencial de elevada rentabilidad, con una facturación aproximada de más de 2500 millones de euros al año. La explotación del campo de golf no es rentable económicamente por sí mismo, por lo que, se gestiona de manera conjunta con el establecimiento hotelero, o el complejo residencial turístico.

El turismo de golf en España se encuentra en pleno proceso de expansión, motivado principalmente, por las favorables condiciones climáticas, la sustancial mejora de la calidad de las instalaciones y, la existencia de una oferta complementaria de interés; por lo que cuenta con alrededor de algo más de 280 campos, (lo que representa un 22,5% sobre el total de países competidores de la Unión Europea), considerándose una alta concentración en Baleares, Canarias (como ejemplo, el Campo de Golf de Anfi Tauro, en Gran Canaria, situado entre los mejores campos de Europa), y las zonas del litoral del este y sur de la Península. Así y todo, se prevé abrir 120 nuevas instalaciones. En la actualidad, Andalucía se posiciona como la primera comunidad española, tanto por número de turistas de golf, como por instalaciones, con numerosos campos en Málaga, Huelva, Cádiz y Sevilla, con más de 60 campos donde practicar.

Por otro lado, Canarias, al igual que otros destinos turísticos del territorio español, presentan grandes posibilidades para la práctica del golf, por ser un destino donde se puede jugar bajo unas condiciones climáticas ideales prácticamente durante todo el año. Un dato significativo de ello son las cifras ofrecidas por el I.S.T.A.C, (referidos al primer trimestre del año 2011), donde *“el número de turistas que eligieron Canarias para la práctica del Golf fue de 181.902 turistas, de los cuáles, 61.225 turistas optaron por la isla de Gran Canaria, (55.747 turistas optaron por campos de golf del municipio de San Bartolomé de Tirajana, y 3.590 turistas optaron por campos de golf del municipio de Mogán)”*.



Figura nº 3: Vista parcial del Campo de Golf de Meloneras (Maspalomas). **Fuente:** Elaboración propia.

Según las mismas fuentes, *“la procedencia de estos turistas son mayoritariamente alemanes (47.006), británicos (36.372), nórdicos (33.531), y en menos proporción españoles (4.907); el resto, 60.087 corresponden a turistas procedentes de otros países. Se da la circunstancia que el turista alemán prefiere por mayoría la isla de Gran Canaria (21.473), y los británicos prefieren por mayoría la isla de Tenerife (19.588), mientras que los nórdicos se reparte entre estas dos isla: 13.516 (Gran Canaria) y 13.007 (Tenerife)”*.

4.2 Puertos deportivos

Los puertos deportivos se han convertido, como los campos de golf, en los reclamos que utilizan las promotoras para atraer clientes a sus urbanizaciones turísticas, dado que, al igual que los campos de Golf, la explotación en sí misma de estas instalaciones no es rentable. El reclamo permanente de los gobiernos locales y de los empresarios turísticos por este tipo de instalaciones, - que cuentan con un enorme potencial como complemento de la oferta del entorno- (Ferrarás, 2001), hacen que proliferen por toda la costa mediterránea española e islas (a pesar del rechazo de las organizaciones ecologistas por el enorme daño ambiental que provocan). El más conocido a nivel internacional es Puerto Banús, en Málaga, creándose a junto a éste una importante urbanización.

Las islas Canarias tampoco se escapan de esta moda y apuesta por la diversificación del turismo, a través del turismo náutico, al querer fidelizar a un segmento de clientes con un nivel adquisitivo medio alto que realiza actividades de ocio y prácticas deportivas en contacto con el mar. Gran Canaria, como ejemplo de lo que ocurre en el resto de las islas, cuenta con 2311 atraques deportivos a los que se le sumarán 1800 amarres en un futuro, (con la puesta en marcha de cuatro nuevos puertos deportivos más, en el litoral de San Bartolomé de Tirajana y Mogán), a lo que se les sumarán 450 ampliaciones. En definitiva, serán un total de 2250 atraque nuevos con la oposición de los ecologistas. Ejemplos de infra-

estructuras alojativas auspiciadas por dichas instalaciones de ocio náutico son Puerto Mogan, Puerto Rico, Anfi del Mar (modelo de Timesharing), Pasito Blanco y en un futuro Meloneras, Bahía Feliz y la gran marina de Anfi Tauro.



Figura nº 4: Muelle deportivo de Puerto Rico, Gran Canaria. **Fuente:** Elaboración propia

4.3 Líneas aéreas de bajo coste

Aunque despegó en Estados Unidos en 1971, es a comienzos de la década de los noventa cuando se produce su implantación en Europa con la desregularización del sector. España no ha sido ajena a este crecimiento espectacular y se ha visto favorecido por ser un país turístico (un porcentaje superior al 30% de los pasajeros que vuelan a España lo hacen en este tipo de líneas aéreas). Según datos del Instituto de Estudios Turísticos (Turspain), *“durante el año 2012, los aeropuertos españoles han recibido un total de 63,1 millones de pasajeros internacionales, de los cuáles, las Compañías de Bajo Coste (CBC) (1), corresponde el 58% del flujo aéreo internacional, logrando un crecimiento interanual del 1,4%, mientras que las compañías aéreas tradicionales descendieron un -3,2%”*, siendo el cuarto año consecutivo en el que el volumen de pasajeros transportados en Compañías aéreas de Bajo Coste²¹ es mayor que el registrado en las compañías convencionales.

La aparición y evolución de las líneas aéreas de bajo coste o “low cost” han influido en la conectividad con los destinos, así como, en la frecuencias de los viajes hacia éstos, lo que ha hecho posible que las segundas residencias que se encuentren a distancias consi-

²¹ En 2012 se han considerado 30 compañías aéreas de bajo coste (CBC). El listado de CBC es objeto de actualización todos los años, en un intento de aproximación a la realidad de este tipo de compañías. Las CBC consideradas por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) en 2012 han sido: Cimber (**Dinamarca**), Transavia.com France (**Francia**), Ryanair, Aer Lingus (**Irlanda**), CAI SECOND, Meridiana Spa (**Italia**), Transavia (**Holanda**), Easyjet Airline Co. Ltd. , Jet2 (Channel Express) ,bmiBaby , Flybe , Monarch Airlines, Thomsonfly (**Reino Unido**), Air Berlin, German Wings,TuiFly (**Alemania**), Easyjet Switzerland, FlyBaboo, Helvetic (**Suiza**), Norwegian (**Noruega**), Air Finland Ltd. (**Finlandia**), Flyniki /NL Luftfahrt GMBH (**Austria**), Smart Wings (**República Checa**), Wizz Air (**Hungría**), Blue Air (**Rumanía**), Vueling, Iberia Express, Volotea (**España**), Jet4You, Air Arabia Maroc (**Marruecos**). Fuente:IET

derables de la residencia habitual de sus propietarios se acorten, sin que ello represente problema alguno. La asiduidad por parte de los viajeros al destino ha favorecido el desarrollo urbanístico residencial en muchas zonas turísticas de las islas y litoral español, siendo el tipo de alojamiento por el que más se inclinan los turistas de bajo coste el hotel, seguido de la vivienda de familiares o amigos; en tercer lugar la vivienda en propiedad; y por último, el alojamiento en alquiler; por lo que la estancia se caracteriza por una duración media-larga que se sitúa entre 4 y 15 noches, constatándose de esta forma, la preferencia de los turistas que viajan en compañías aéreas de bajo coste, por un tipo de viaje menos organizado²².

Las islas Canarias tampoco son ajenas a la entrada de aerolíneas de bajo coste, aunque ya funcionaba con compañías alemanas como Air Berlín, LTU o Lufthansa, (con tarifas reducidas en sus desplazamientos a las islas). Es la aerolínea irlandesa Ryanair la que inicia sus operaciones en el 2007 bajo dicha denominación, (lo que supone un importante impulso al sector turístico de las islas), garantizando la ocupación de los alojamientos turísticos con alrededor de un 70% de ocupación. No obstante, los problemas que tienen algunas aerolíneas de bajo coste para operar en Canarias o, la inexistencia de éstas en algunas islas, dificulta que la “segunda residencia” sea un fenómeno en alza. A esto se une la controversia latente entre los distintos sectores turísticos, como las Federaciones de Empresarios de Hostelería y Turismo; Agencias de Viajes..., que se manifiestan a favor y en contra de estas compañías aéreas, ya que dudan de la calidad o no de los turistas que nos visitan.

5. EFECTOS DEL TURISMO RESIDENCIAL

De todos es conocido que el turismo en general produce efectos e impactos sobre el territorio donde se desarrolla, generando según los intereses de las partes implicadas, una acción positiva o negativa. Algo similar podemos decir en relación con el turismo residencial. Las principales discusiones se centran en tres puntos: su capacidad para generar riqueza en el destino, su sostenibilidad para el futuro y su relación con el medio ambiente.

Desde el punto de vista del impacto económico, se puede decir, que el primer efecto del turismo residencial es la revalorización del suelo (aumento del precio) tras el proceso urbanizador del territorio. La propia actividad de la construcción, así como, la promoción y

²² El pasado año 2012, según datos de IET.TOURSPAIN, “el alojamiento más demandado por los turistas internacionales fue el hotelero, que concentró el 65% de las llegadas, además, este tipo de alojamiento fue el que más aportó al crecimiento turístico llevado a cabo en 2012. El alojamiento no hotelero, donde la vivienda de familiares o amigos fue la más numerosa (12,5%), se incrementó un 1,2%, dada la positiva evolución llevada a cabo por la vivienda alquilada (10% de las llegadas), puesto que, tanto la vivienda de familiares o amigos como la vivienda propia recibieron menos turistas internacionales que en 2011”. _ Es por ello, que se constata una vuelta a la vivienda propia en perjuicio de los hoteles, atenuando la pérdida de peso observada en la misma en los últimos años, puesto que, en el año 2000 el 40% de los viajes de los residentes se hacían a este tipo de vivienda (frente al mencionado 28,9% de 2012).

venta posterior de viviendas destinadas a turistas nacionales y extranjeros, generan también, un impacto favorable sobre la renta y el empleo²³ de la población local; asimismo, repercute en una mejora de las finanzas locales debido a la importante generación de rentas públicas que produce la actividad inmobiliaria y constructora que envuelve al turismo residencial.

Por otro lado, los gastos que los turistas residenciales generan en los destinos en los que se establecen favorecen el efecto multiplicador sobre el resto de sectores, como el comercio, la restauración, el ocio y la industria del municipio, motivados por encontrarse fuera de su domicilio habitual, lo que constituye un importante factor de estímulo y desarrollo para la economía local. A pesar de lo expuesto anteriormente, el gasto medio diario del turista residencial es inferior al del turista en establecimientos reglado, (según se recogen en los datos elaborados por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) en el año 2012): *“el gasto medio diario por persona y día de un turista que se aloja en España en un establecimiento no hotelero se situaba en 77 euros; en un establecimiento en propiedad en 63 euros; en alojamientos de familiares y amigos en 72 euros, mientras que, en un alojamiento reglado se elevaba a la cifra de 140 euros.”* Con respecto a Gran Canaria, el gasto total por persona y día en alojamiento, según datos estadísticos que posee el Patronato de Turismo de Gran Canaria durante el 2012, fue de 120 euros, *“siendo en los establecimientos hoteleros donde se realizaron el mayor gasto, unos 152 euros en los hoteles de 5 estrellas, frente a los 66 euros para establecimientos no reglados (viviendas propias o casas de familiares y amigos)”*.

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

²³ *“El turismo residencial genera, en términos relativos, menor empleo que el modelo tradicional centrado en la oferta hotelera y, de hecho, una parte considerable del empleo se integra en sectores, empresas y actividades ya existentes y que habitualmente atienden las demandas de los residentes”* (Huetes R.,2008)

Tabla 5

Gasto Medio por tipo de alojamiento a nivel nacional. Euros. Año 2011

	Gasto total medio diario	Gasto destino medio diario	Gasto total medio persona
Total	101,9	54,8	933,6
Alojamiento hotelero	136,6	61,0	929,7
Alojamiento no hotelero	70,6	49,2	940,4
• Alojamiento en alquiler	79,9	53,1	1.339,5
• Alojamiento en propiedad	58,7	46,8	1.048,1
• Alojamiento familiares/amigos	68,3	46,0	665,8
• Camping	61,0	55,7	728,2
• Otros	89,7	46,5	848,8

Fuente: IET. Encuesta de Gasto Turístico (Egatur)

Por otro lado, el turismo residencial genera impactos socioculturales más negativos que positivos. Haciendo referencia a los efectos negativos, destacar el deterioro de la identidad cultural de las poblaciones receptoras (pérdida de los usos y costumbres de la población local, aplicable al turismo en general); y de la llegada de extranjeros jubilados, que fijan su residencia durante varios meses al año en el destino elegido y que tienen una escasa o nula integración con la sociedad local. El intenso flujo de turistas residenciales, trae como consecuencia el incremento de servicios e infraestructuras básicas para la atención de la población foránea y local. Pero, estos turistas residenciales también aportan efectos positivos como: la riqueza intercultural de aquellos que se integran en la sociedad receptora, y el cosmopolitismo, a través de la variedad de culturas y razas.

Pero, son los impactos medioambientales los que producen efectos adversos importantes en el medio natural donde se desarrolla la actividad urbanística asociada al turismo, con el peligro de destruir los propios valores fundamentales para la localización de la activi-

dad turística²⁴. “La saturación urbanística de las costas es el aspecto negativo que más señalan los visitantes extranjeros, afectando a la imagen del destino y a su competitividad futura” (Álvarez, Carlos 2006). Así pues, la preocupación por los impactos ambientales del turismo residencial es algo más que una simple actitud proteccionista. Del mismo modo, también produce efectos ambientales beneficiosos en ciertas zonas donde se vean abocados a la rehabilitación de alojamientos obsoletos, revitalización de núcleos deteriorados, u en declive turístico.



Figura nº 5: Apartamentos en deterioro en la zona de Águila Playa, Gran Canaria (es frecuente observar en áreas residenciales de las zonas turísticas como existe un abandono de la segunda residencia por parte de su propietario, afectando al resto de complejos reglados y, a la competitividad de la zona). **Fuente:** Elaboración propia.

²⁴ “...la incidencia sobre los recursos hídricos de abastecimiento y saneamiento de agua, de contaminación visual y acústica, del deterioro del paisaje litoral...” (Rodríguez, 2004) Fuente: “Turismo residencial y migración de jubilados”

PARTE II
EL MODELO TURÍSTICO- RESIDENCIAL
EN EL SUR DE GRAN CANARIA

6. EL TURISMO EN GRAN CANARIA: EL CASO DE MASPALOMAS COSTA CANARIA

Si partimos de una perspectiva histórica, podemos ver que el turismo en Canarias y en Gran Canaria, en particular, tiene un precedente ya desde el siglo XVIII con los viajes comerciales gracias a su situación privilegiada, estableciéndose así, una importante corriente de visitantes entre algunos países europeos y las islas²⁵ (Domínguez Mújica, 2008). Desde entonces, las distintas etapas que han formado parte de los diferentes momentos históricos del turismo en la isla han sido muy importantes para el desarrollo de ésta; pero es la etapa que abarca desde 1959 al 2003 donde mayor transformación y acontecimientos se producen, siempre vinculado al turismo de masas, produciendo una *“transformación económico-social, y sobre todo territorial”* (Domínguez Mújica, 2008).

En ese periodo, en el que se ha desarrollado el turismo de masas en las Islas, se han sucedido diferentes instrumentos económicos y normativos que han impulsado y orientado el desarrollo de la actividad: Plan Ullastre²⁶; desplazamiento del turismo hacia el sur de la isla favorecido por la “Ley Strauss”²⁷; crisis del petróleo; aparición de la “Ley de Ordenación del Turismo” (1995); la RIC (que favorece a empresas locales frente al inversor extranjero); el “Decreto de Moratoria Turística 2001” (en un intento de frenar el proceso de construcción turística masiva y fomentar el desarrollo sostenible del destino); así como, los instrumentos de Ordenación General de los Recursos Naturales y del Territorio. Cabe destacar entre éstos: Directrices y Planes insulares de Ordenación, siendo los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular (PTEOTI) el principal instrumento de regulación en vigor, de los procesos de crecimiento turístico de cada isla (Parreño Castellano, 2011). El más recientemente, y que está generando más polémica entre políticos y empresarios del sector hotelero, es la Ley 2/2013 del 29 de mayo “Renovación y Modernización turística de Canarias”. Si bien, en los inicios del turismo la oferta alojativa de Gran Canaria estuvo localizada

²⁵ Según fuentes del I.S.T.A.C (Frontur Canarias), en el año 2011, el número de turistas llegados a Canarias fue de 10.960.904

²⁶ Se debe al ministro Ullastre (1959), donde dicho plan consistía en abrir las fronteras nacionales al capital extranjero, para dinamizar la economía del país, logrando un fuerte crecimiento del turismo en los años sesenta.

²⁷ Es una ley para la ayuda al desarrollo de los países subdesarrollados provenientes del estado alemán, que se inició en abril de 1968, tras el “milagro económico alemán”, donde para poder rentabilizar la concentración de capital, se permitió inversiones fuera del territorio, donde España y Canarias en particular se benefició en gran medida de esta ley, que contribuyó al crecimiento del turismo.

en zonas de Santa Brígida, Tafira, Agaete o Firgas (precedente del turismo de salud) y posteriormente, en la zona de las Canteras, en Las Palmas de Gran Canaria. Desde finales de la década de los 60 comienza a tener importancia el sur de la isla, siendo desde entonces, los destino “Maspalomas-Costa Canaria” y “Costa Mogán”, los motores que mueven toda esta actividad turística desde hace algo más de 50 años²⁸.



Figura nº 6: Imagen de la Playa y Faro de Maspalomas en la década de los 60

Fuente: Fedac

En el caso de Maspalomas Costa Canaria, es a partir de principios de los setenta cuando se da el definitivo despegue turístico. Hoy en día, se trata de un destino maduro²⁹ (lo que implica la necesidad de buscar medidas orientadas a encauzar el agotamiento del actual modelo turístico), si bien no tanto como otros destinos del Mediterráneo, que ha participado en los principales cambios acaecidos en el “turismo de masas” en estos últimos 50 años.

El predominio de la oferta extrahotelera sobre la hotelera constituye un caso extraordinario por comparación (con lo que no es habitual), en otras localidades turísticas de Canarias. Esta oferta extrahotelera, en muchos casos, se convierte en oferta de turismo residencial (Parreño Castellano, 2006). A pesar de ello, a causa de la entrada en vigor en el 2001 del “Decreto de Moratoria turística” que permite únicamente la construcción de alojamientos hoteleros de alta calidad, así como, a la más recientemente y controvertida nueva Ley 2/13 del 29 de mayo de “Modernización y Renovación Turística de Canarias”, que permite la rehabilitación y renovación de los complejos obsoletos, reconvirtiéndolos en alo-

²⁸ En el año 2011, de los 3.077.649 turistas llegados a Gran Canaria, 850.745 turistas eligieron el municipio de Mogán como destino para su estancia en la isla, mientras que 1.837.700 turistas prefirieron el municipio de S. Bartolomé de Tirajana. Fuente: I.S.T.A.C (FRONTUR CANARIAS)

²⁹ El término madurez es utilizado como alternativa a las expresiones que Butler utilizaba en “el ciclo de vida de las áreas turísticas”, aproximándose tal concepto a las fases de consolidación y estancamiento definidas por Butler. En la etapa de madurez del destino, la afluencia de turistas al mismo se ralentiza, incrementándose el número de turistas repetidores, así como comienza a detectarse un aumento en la demanda de segundas residencias. Fuente: González Hernández, M. ; López del Pino, F. (2006) “Estructura de Mercados”

jamientos de 4 estrellas y, permitiéndose solamente la construcción de hoteles de 5 estrellas y de 5 estrellas lujo, se está produciendo en los últimos años un crecimiento de la oferta hotelera.

El turista que visita Maspalomas es mayoritariamente europeo, con un claro predominio del visitante alemán (534.655 turistas alemanes se alojaron en establecimientos turísticos de S. Bartolomé de Tirajana en el 2011), aunque con un ligero resentimiento debido a la crisis generalizada en Europa, y en el mundo; incrementándose ligeramente el turismo escandinavo, amén de otras nacionalidades como: ingleses; holandeses, austriacos, daneses, suizos e italianos. Recientemente, tiene un fuerte auge la entrada de turismo procedente de países del este de Europa, como polacos y rusos (gracias a la mejoría de sus economías). Actualmente, el destino Maspalomas-Costa Canaria se encuentra en un proceso de transformación, renovación y modernización, que busca su posicionamiento en el mercado nacional e internacional, a través de un producto competitivo, diferenciado y de calidad.

7. EL TURISMO RESIDENCIAL

7.1. Una realidad latente en Canarias

A pesar de la vinculación que las islas Canarias tienen al turismo de masas desde los años 60, queda constancia que el turismo residencial no ha pasado desapercibido, ya que se puede decir que desde el siglo XIX existen precedentes de esta modalidad turística en las islas de la mano de los primeros turistas británicos, quienes fueron asentándose en las inmediaciones de los puertos canarios (Domínguez Mújica, 2008). Es precisamente en la zona del istmo de Las Palmas de Gran Canaria donde se creó una zona residencial ligada en parte al turismo residencial, el barrio de Ciudad Jardín, donde además de viviendas vacacionales proliferaron algunas infraestructuras turísticas. La mayor parte de estos turistas venían por motivos de salud, pero tampoco podemos olvidar, los que llegaron con el ánimo de vivir un viaje exploratorio o los que recalaron en las islas para aclimatarse en su viaje al continente africano.

Las estadísticas realizadas por organismos oficiales o empresas privadas se convierten, aunque con mucha dificultad por la variada terminología existente a la hora de definir lo que se pretende averiguar, en instrumentos de medición de datos que *“acreditan la existencia de flujos turísticos residenciales desde Europa hacia Canarias y, en particular hacia Gran Canaria”* (Parreño Castellano, 2006), obteniendo referencias, bien por el número

de llegadas de turistas a través del aeropuerto; por la compra de vivienda en la isla³⁰; por el tipo de alojamiento³¹ (en sus distintas variables de contratación) utilizado durante la estancia en la islas; o también, por las pernoctaciones realizadas. Muestra de ello son los datos estadísticos que se aportan en las tablas siguientes:

Tabla 6
Flujo de turistas extranjeros con destino Canarias según tipo de alojamiento utilizado. Año 2011

	Turistas	%vertical	%Var. Interanual
Total	10.188 mill.	100,0%	18,3%
Hoteles y similares	8.031	78,8%	17,7%
Alojamiento extrahotelero	2.157	21,2%	20,7%
• Vivienda en propiedad	375	3,7%	8,3%
• Vivienda familiares/ amigos	308	3,0%	5,9%
• Vivienda alquilada	1.276	12,5%	26,6%
• Otros alojamientos	198	1,9%	40,0%

Fuente: I.E.T. Encuesta de Movimientos Turísticos en Frontera (FRONTUR). Datos en mill.

³⁰ En el municipio de San Bartolomé de Tirajana entre los años 2000 y mediados del 2006 se adquirieron 2.785 viviendas por parte de extranjeros procedentes del continente europeo, que coinciden en su mayoría con aquellos países emisores de turistas hacia Gran Canaria. Fuente: Canarias 7 (2006)

³¹ En el 2012, los turistas que vivieron a Gran Canaria eligieron las siguientes tipologías de alojamientos: El 85,46%, eligieron los hoteles y similares; el 1,61% eligieron el Alojamiento en propiedad; el alojamiento en alquiler lo eligieron el 2,82%; y finalmente el 10,11% se alojaron en casas de familiares o amigos. Con esto se demuestra que en la isla de Gran Canaria, al margen del modelo de alojamiento tradicional, muchos turistas optan por un modelo residencial a la hora de disfrutar sus vacaciones en la isla. Fuente: Patronato de turismo de Gran Canaria.

Tabla 7
Flujos de turistas con destino Gran Canaria según tipo de alojamiento utilizado y procedencia. Año 2012

	Turistas totales	%vertical	Turistas españoles	Turistas extranjeros
	3.233.845	100,0%	414.239 (12,81%)	2.819.606 (87,19%)
Hoteles y simi- lares	2.763.764	85,46%	286.146 (69,08%)	2.477.617 (87,87%)
Alojamiento ex- trahotelero	470.081	14,54%	128.093 (30,92%)	341.989 (12,13%)
• Vivienda en propiedad	51.971	1,61%	4.619 (1,1%)	47.352 (1,68%)
• Vivienda fa- miliares/ amigos	327.003	10,11%	117.778 (28,43%)	209.226 (7,42%)
• Vivienda al- quilada	91.107	2,82%	5.696 (1,38%)	85.411 (3,03%)

Fuente: I.S.T.A.C. (Frontur Canarias).

Tabla 8
Número de turistas en Gran Canaria según noches pernoctadas y procedencia. Año 2012

	Turistas totales	%vertical	Turistas españoles	Turistas extranjeros
	3.233.845	100,0%	414.239 (12,81%)	2.819.606 (87,19%)
1 a 7 noches	1.886.046	58,32%	299.217 (72,23%)	1.586.829 (56,28%)
8 a 15 noches	1.117.313	34,55%	93.230 (22,51%)	1.024.083 (36,32%)
16 a 31 noches	164.239	5,08%	13.498 (3,26%)	150.741 (5,35%)
Más de 32 noches	66.246	2,05%	8.294 (2%)	57.952 (2,05%)

Fuente: I.S.T.A.C. (Frontur Canarias).

Tabla 9
Viviendas principales y no principales en Canarias 2012

	Principal	No principal	Total
Canarias	804.207 (76,98%)	240.430 (23,02%)	1.044.637
Las Palmas	419.223 (52,13%)	113.905 (47,38%)	533.128 (51,03%)
Santa Cruz de Tenerife	384.984 (47,87%)	126.525 (52,62%)	511.509 (48,97%)

Fuente: Ministerio de Fomento del Gobierno de España.

Tabla 10
Porcentaje de compraventa de viviendas en Canarias durante el 2012

	Nacionales	Extranjeros
Canarias	77,89%	22,11%
Las Palmas	82,60%	17,40%
Santa Cruz de Tenerife	72,81%	27,19%

Fuente: Colegio de Registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España

A raíz de los datos y cifras expuestas, se desprenden que, a pesar de que la mayoría de los turistas se alojan en establecimientos hoteleros, otros alojamientos vacacionales se van haciendo un hueco en las zonas turísticas de Canarias, por lo que se puede decir, que la realidad de un modelo turístico residencial es un hecho en Canarias, y en Gran Canaria en particular.

7.2 El Sur de Gran Canaria: entre el turismo convencional y el modelo turístico-residencial

El sur de Gran Canaria, considerado actualmente un destino turístico maduro³², conviven dos modalidades turísticas controvertidas y antagónicas: el turismo convencional³³ y el turismo residencial. Ambas modalidades se encuentran presente en los dos municipios

³² Actualmente se adoptan medidas para recuperar el tejido turístico del destino mediante leyes aprobadas, tanto en el Parlamento de Canarias, como en el Cabildo Insular de la isla.

³³ El turismo convencional es conocido también como “modelo de sol y playa” que tiene como características ser un turismo de gran escala, concentrado desde el punto de vista de la oferta y masificado desde el punto de vista de la demanda, teniendo un alto impacto sobre el territorio, tanto desde el punto de vista ecológico como cultural.

turísticos, por excelencia, del sur y suroeste gran canario de San Bartolomé de Tirajana y Mogán, respectivamente; aunque también se habla, más que de un turismo residencial, de una “*residencialización de las zonas turísticas*”, como así las denomina Suárez, R., Concejal de Turismo de S. Bartolomé de Tirajana.

El turismo residencial tiene como referente de modelo de desarrollo en la isla de Gran Canaria la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, que como consecuencia del traslado de la oferta alojativa turística al sur de la isla, la capital pierde el protagonismo turístico que hasta entonces ostentaba, sustituyéndose por tal motivo la oferta hotelera por la residencial, -en viviendas de primera y segunda residencia, tanto en régimen de alquiler como en propiedad- (Domínguez Mújica,; González Pérez, y Parreño Castellano, 2008). Si bien, en otras zonas de España la proliferación de la segunda residencia se debe a la construcción desmesurada de miles de viviendas debido a la demanda de inversión extranjera procedentes de países europeos como Reino Unido, en el sur de Gran Canaria la oferta de nuevos alojamientos destinados al turismo residencial se asocia a la construcción de nuevos Campos de Golf³⁴, permaneciendo condicionado el resto del producto residencial a la amplia oferta extrahotelera de los distintos núcleos turísticos del sur de la isla (principalmente la zona turística de Maspalomas Costa Canaria y el núcleo turístico de Puerto Rico). La compra de apartamentos y bungalows (construidos en su mayoría en la década de los 70 y de los 80), por turistas nacionales y extranjeros, ha propiciado su explotación inmobiliaria o su disfrute como segunda residencia, dificultando asimismo, la aplicación del Principio de Unidad de explotación turística³⁵ (Parreño Castellano, 2006). Por tanto, se puede decir, que aunque muchos de sus establecimientos extrahoteleros se han transformado en residencial, (generando un flujo de “turistas” que deciden pasar sus vacaciones alojados en las viviendas de familiares y amigos, en viviendas alquiladas o de su propiedad). El modelo residencial en el sur de la isla continúa sin estar del todo definido, como sucede en otras zonas del Mediterráneo español e islas Baleares, por lo que el modelo convencional de -sol y playa- continúa siendo la única opción por la que apuesta las distintas zonas turísticas del sur de Gran Canaria, frente a la residencialización de algunos núcleos turísticos de los municipios

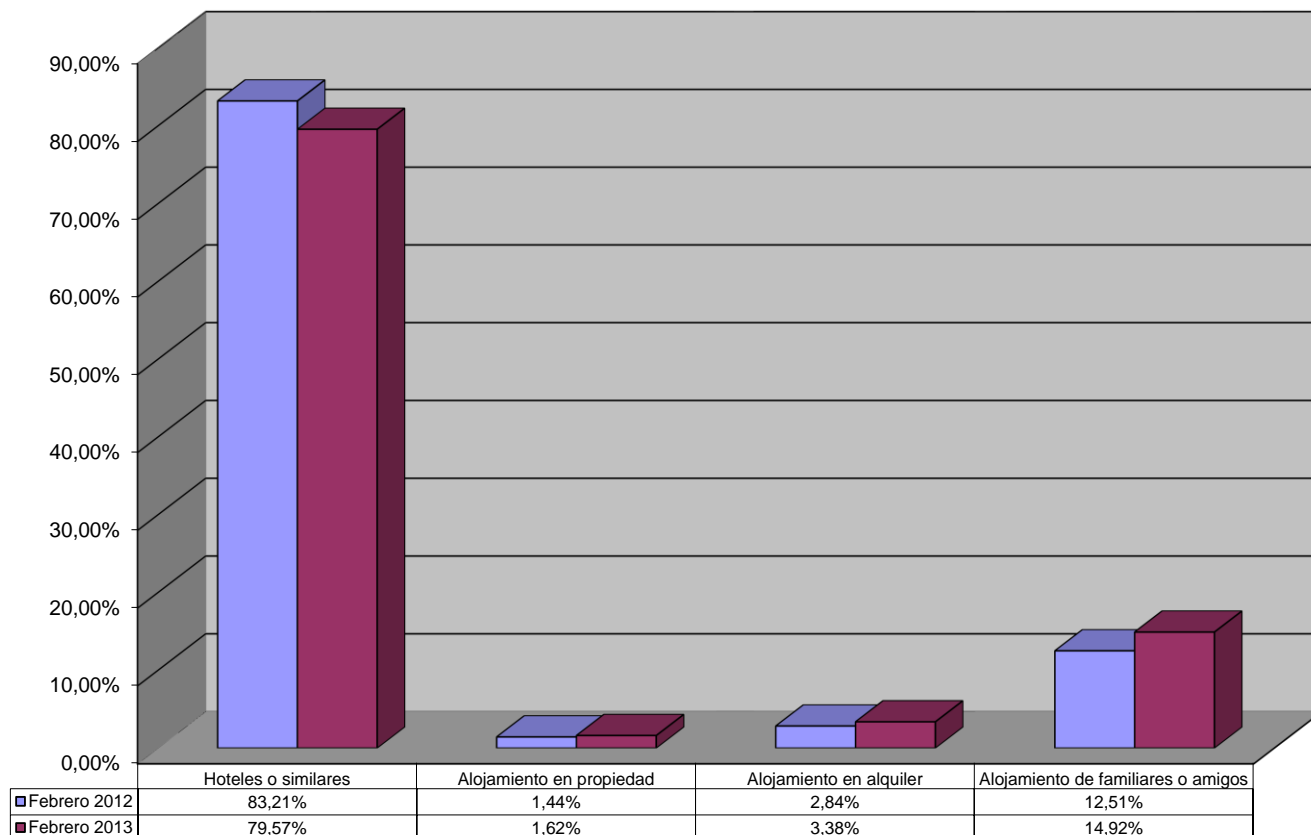
³⁴ Gran Canaria posee el campo de golf decano de toda España -Bandama- que data de 1891, el cual, fue fundado por la colonia inglesa que se instala en la isla. Ejemplo de nueva construcción asociado al turismo residencial se encuentra el Campo de Golf Anfi Tauro situado en el municipio de Mogán, en el suroeste de la isla de Gran Canaria. En sus instalaciones alberga un hotel (Anfi Esmeralda Club), así como, otros complejos que se gestionan bajo la modalidad del tiempo compartido y condominio. Fuente: Artículo publicado en el periódico Canarias7 del día 26 de mayo del 2013

³⁵ La Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias (LOTC) en el año 1995 recoge por primera vez en nuestro país el principio de unidad de explotación, en virtud del cual, la explotación de los establecimientos turísticos debía realizarse bajo una única titularidad empresarial., pudiéndose explotar la actividad como empresario individual o como sociedad. BOE N° 122 de 23 de mayo de 1995.

afectados. El ejemplo grancanario se puede extrapolar al resto de Canarias. Reflejo de ello son los datos aportados en el siguiente gráfico³⁶.

Gráfico 1

**PORCENTAJE DE TURISTAS SEGÚN TIPO DE ALOJAMIENTO EN GRAN CANARIA.
COMPARATIVA FEBRERO 2012-FEBRERO 2013**



FUENTE: Patronato de Turismo del Cabildo del Gran Canaria. Elaboración propia

³⁶ Se observa que, a pesar que el turista convencional continúa eligiendo el establecimiento reglado para pasar sus vacaciones; otros muchos turistas que nos visitan se decantan por otras alternativas para alojarse en la isla, con lo que se demuestra que, realmente en Gran Canaria existe un turismo residencial que cada año va en aumento, como así lo demuestran los porcentajes en la comparativa entre el 2012 y 2013.

7.3 Perfil del turista residencial

Las zonas turísticas del sur gran canario han sido demandadas, tanto por turistas nacionales (entre este grupo –turistas locales-), así como, por turistas extranjeros que buscan una mejor calidad de vida, siendo el segmento de jubilados europeos³⁷ los que, en mayor número de demandas alojativas residenciales se han establecido en los distintos núcleos turísticos, siendo éstos, el foco de atención en el desarrollo de este epígrafe. Se trata de jubilados procedentes del norte y centro Europa que previamente habían tenido experiencias turísticas en la isla con repetidas visitas (Rodríguez Rodríguez, 2004), y que tras finalizada la vida laboral, se asientan en el sur de Gran Canaria en busca de un nuevo estilo de vida, instalándose en un alojamiento usado para el ocio (Hall y Willians, 2002).³⁸ Predominan por nacionalidades los turistas de habla germánica (alemanes, austriacos y suizos), quienes se decantan, en su mayoría, por zonas como Playa del Inglés, San Fernando o Maspalomas (municipio de San Bartolomé de Tirajana) para instalarse; les siguen en número la colonia de habla inglesa (británicos e irlandeses), que si bien se establecen en menor número en áreas de Playa del Inglés o Maspalomas, se decantan mayoritariamente por la zona de Puerto Rico (municipio de Mogán)³⁹; y finalmente, pero no menos importante, destacan los turistas suecos (que han elegido por tradición el núcleo turístico de San Agustín, Rocas Rojas y Águila Playa); la colonia noruega (muy adaptada a la zona de Arguineguín, Pata la Vaca y Anfi del Mar, en el municipio de Mogán); así como holandeses, daneses, finlandeses, italianos y franceses, todos ellos diseminados por distintos núcleos de las distintas zonas turísticas del sur de la isla. Los gráficos 1 y 2 son reflejo de lo expuesto anteriormente⁴⁰.

³⁷ Los jubilados europeos es tema de debate entre distintos autores como: Salvá Tomás, P.A. (1986) citado en “Turismo Residencial y cambio social” de Mazón, T. y Aledo, A. (2005); o también Rodríguez Rodríguez, V. (2004); considerados como inmigrantes por parte del primer autor, o cuestionándolos por parte del segundo autor “*como un elemento más dentro de la fase de consolidación del turismo residencial en muchas zonas turísticas de España o instigadores del modelo de ocupación turístico residencial del territorio*”

³⁸ Citado en “Turismo residencial y cambio social”; Tomás Mazón y Antonio Aledo (2005)

³⁹ Se da la circunstancia que tanto “los turistas residenciales británicos y alemanes están relacionado con los flujos que tradicionalmente recibe Canarias desde hace décadas” Fuente: “Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias”; Parreño Castellano, J.M. (2006)

⁴⁰ Se ha tomado como referencia a los residentes extranjeros procedentes de países europeos emisores de turismo en los municipios turísticos de Mogán y San Bartolomé de Tirajana, tomándose como referencia el censo de 2013. Destacan los alemanes e ingleses en ambos municipios, dándose un dato curioso en Mogán, donde la nacionalidad que predomina es la noruega, seguida de la británica; mientras que en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, predominan los alemanes seguidos a mucha distancia por los italianos y británicos. Igualmente es curioso que los residentes italianos desbanquen a la comunidad británica en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Merece destacar el gran número de franceses que residen en el sur gran canario.

Gráfico 2

Nº DE RESIDENTES PRINCIPALES PAÍSES EMISORES DE TURISMO EUROPEO
MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. DATOS A 31/05/2013.

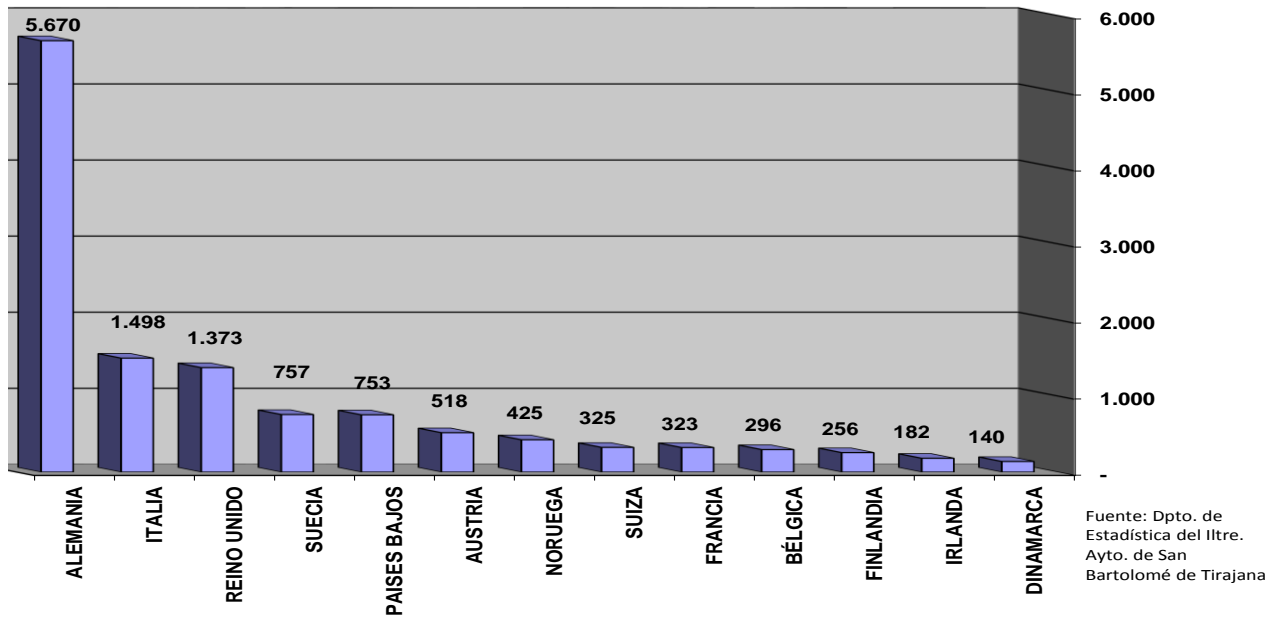
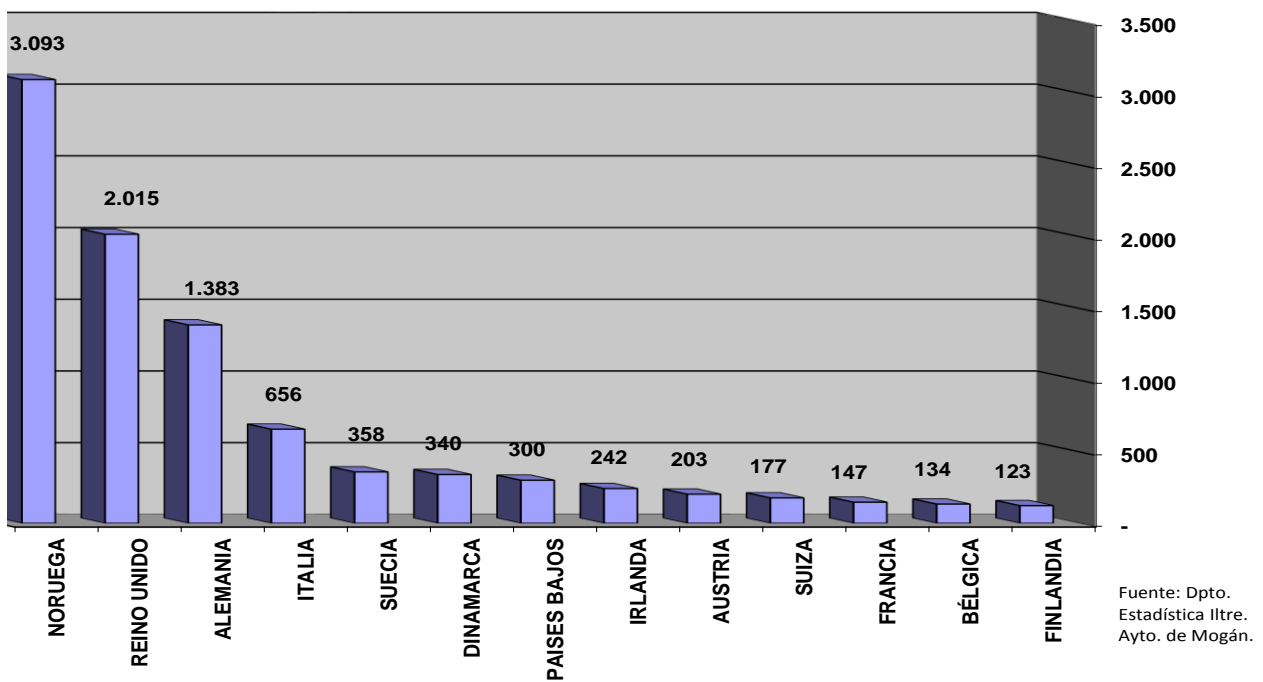


Gráfico 3

Nº DE RESIDENTES PRINCIPALES PAÍSES EMISORES DE TURISMO EUROPEO
MUNICIPIO DE MOGÁN. DATOS A 27/03/2013.



Según datos estadísticos de los municipios mencionados en epígrafes anteriores, así como, del estudio realizado por T. Breuer en 2005⁴¹ sobre “*los resultados de una encuesta realizada en las Islas Canarias*” a cerca de “*Las características del turismo residencial de alemanes jubilados*” -el cual se puede extrapolar a las características de los demás residentes de jubilados extranjeros de otras nacionalidades que están representadas en las distintas zonas turísticas de los dos municipios ya mencionados anteriormente; se puede establecer que en las distintas zonas turísticas del sur gran canario los dos tipos de turista residencial predominantes son los que se ha denominado “*residente permanente*” (propietario de vivienda registrado oficialmente); y “*residente temporal*” -turista no propietario pero registrado oficialmente-; así como, se puede constatar, pero en menor proporción, otra tipología “*el turista estacional*” -aquel turista no propietario ni registrado oficialmente-. (Huete Nieves, 2008)

El periodo de permanencia en la isla de estos jubilados europeos, (cuyas edades oscilan a partir de los 55 años en adelante); están entre 3 y 6 meses para los turistas estacionales, (quienes utilizan el periodo de invierno para residir en la isla) y, hasta 10 meses para los turistas permanentes y temporales, (quienes buscan en el sur de Gran Canaria calidad de vida); siendo el clima y los motivos de salud aspectos importantes que les motivan a la hora de elegir la isla como lugar para establecer su residencia. Suelen, en su mayoría, mantener escaso contacto con la población local, sobre todo los turistas estacionales, siendo éstos, los que más se relacionan con sus compatriotas en oposición al turista permanente que mantiene más contacto con la población local, integrándose en el modo de vida de la sociedad que les acoge, pudiendo ser debido, a que muchos de estos turistas permanentes se asientan en pueblos tradicionales como Fataga o cascos urbanos como Agüimes, donde muchos turistas residentes se ven obligados a aprender el idioma y a contactar con el vecino (Breuer, 2005).

La tabla y el gráfico⁴² dan una idea de las edades de los turistas residenciales que visitan el sur de la isla, según los residentes extranjeros afincados en ambos municipios.

⁴¹ Citado en: “Turismo residencial de europeo y consecuencias europeas en Canarias” Parreño Castellano, J.M. (2006); “Turismo residencial y cambio social” Mazón, T. y Aledo, A. (2005)

⁴² Se refleja en el gráfico un predominio de edades comprendidas entre los 40 y 70 años en los residentes extranjeros procedentes de Europa, mientras que los residentes más jóvenes de otras nacionalidades no europeas, se concentran más de los 40 años hacia abajo (lo que se deduce que hay una influencia de inmigrantes magrebí, así como ciudadanos procedentes de latino América). Se demuestra que existe una gran cantidad de europeos jubilados o prejubilados residiendo en ambos municipios.

Tabla 11

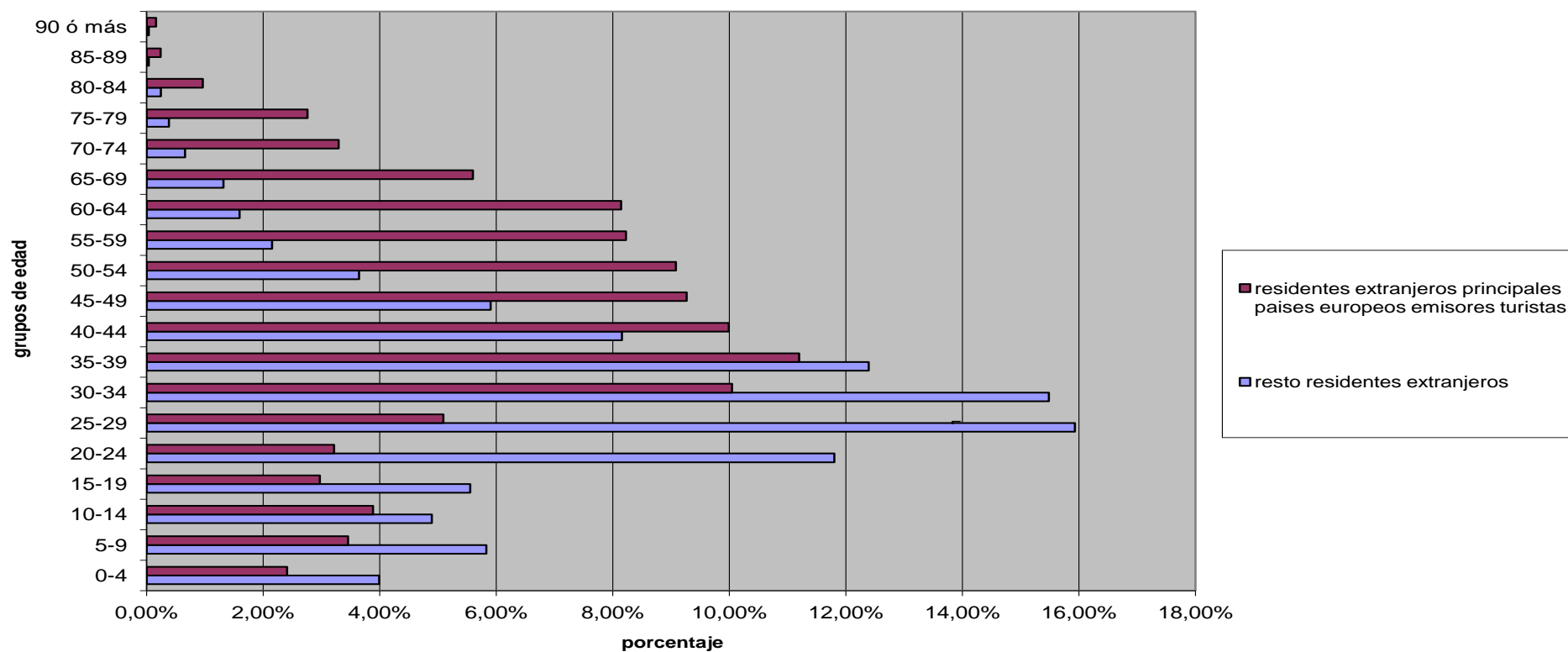
RESIDENTES EXTRANJEROS SEGÚN GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN LOS MUNICIPIOS DE MOGÁN Y SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. CENSO 2001.

Ambito geográfico	Municipios (35012-Mogán, 35019-San Bartolomé de Tirajana)																		
Colectivo	Extranjeros																		
Filas	País de nacionalidad																		
Columnas	Edad (grupos quinquenales)																		
Unidad de medida	Personas																		
Filtros																			
Edad extranjeros (grupos quinquenales)	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90 ó más
resto residentes extranjeros	3,99%	5,83%	4,89%	5,55%	11,80%	15,93%	15,48%	12,39%	8,16%	5,90%	3,64%	2,15%	1,60%	1,32%	0,66%	0,38%	0,24%	0,03%	0,03%
residentes extranjeros principales países europeos emisores turistas	2,41%	3,46%	3,88%	2,97%	3,21%	5,09%	10,05%	11,20%	9,99%	9,27%	9,08%	8,22%	8,14%	5,60%	3,29%	2,76%	0,96%	0,24%	0,16%
Edad extranjeros (grupos quinquenales)	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90 ó más
Alemania	2,20%	3,04%	2,85%	2,78%	2,13%	2,78%	7,63%	10,22%	8,73%	10,09%	10,74%	9,96%	11,45%	6,73%	4,46%	3,10%	0,71%	0,13%	0,26%
Austria	3,42%	3,42%	6,84%	0,00%	3,42%	5,98%	11,11%	13,68%	9,40%	8,55%	11,97%	5,98%	8,55%	3,42%	3,42%	0,00%	0,85%	0,00%	0,00%
Bélgica	0,97%	3,88%	4,85%	4,85%	4,85%	5,83%	10,68%	14,56%	15,53%	2,91%	6,80%	1,94%	7,77%	8,74%	1,94%	2,91%	0,00%	0,97%	0,00%
Dinamarca	3,80%	2,53%	1,27%	1,27%	6,33%	7,59%	10,13%	10,13%	8,86%	12,66%	13,92%	7,59%	7,59%	2,53%	0,00%	0,00%	1,27%	2,53%	0,00%
Finlandia	4,69%	1,56%	6,25%	4,69%	4,69%	1,56%	6,25%	15,63%	12,50%	10,94%	4,69%	1,56%	6,25%	4,69%	3,13%	4,69%	3,13%	3,13%	0,00%
Francia	3,33%	2,50%	4,17%	3,33%	6,67%	8,33%	16,67%	10,00%	9,17%	7,50%	14,17%	3,33%	2,50%	2,50%	2,50%	3,33%	0,00%	0,00%	0,00%
Irlanda	1,89%	3,77%	1,89%	1,89%	5,66%	9,43%	18,87%	13,21%	15,09%	5,66%	7,55%	3,77%	9,43%	1,89%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Italia	2,92%	3,79%	2,92%	2,92%	3,79%	8,16%	13,12%	12,24%	9,62%	7,58%	7,87%	5,83%	7,87%	6,12%	2,62%	2,04%	0,58%	0,00%	0,00%
Noruega	1,75%	5,24%	9,44%	4,20%	2,45%	3,15%	8,39%	8,74%	11,89%	10,14%	6,99%	9,44%	4,55%	6,29%	2,10%	3,50%	1,75%	0,00%	0,00%
Países Bajos	3,68%	2,57%	2,21%	3,68%	3,68%	6,62%	13,24%	10,29%	13,97%	11,40%	6,99%	6,25%	5,88%	2,94%	3,68%	1,47%	1,47%	0,00%	0,00%
Reino Unido	2,56%	4,19%	4,88%	1,16%	4,88%	7,21%	14,88%	14,88%	10,93%	9,53%	7,21%	8,37%	2,09%	4,19%	1,63%	1,16%	0,23%	0,00%	0,00%
Suecia	1,40%	3,26%	5,12%	7,44%	3,72%	9,77%	9,30%	9,77%	10,23%	6,05%	6,51%	7,91%	6,05%	3,26%	2,33%	3,72%	3,26%	0,93%	0,00%
Suiza	0,95%	5,71%	1,90%	0,95%	0,00%	4,76%	1,90%	11,43%	2,86%	7,62%	5,71%	13,33%	12,38%	10,48%	5,71%	10,48%	1,90%	0,00%	1,90%

@INE 2004. Censos de Población y Viviendas 2001. Resultados definitivos.

Gráfico 4

RESIDENTES EXTRANJEROS SEGÚN GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD EN LOS MUNICIPIOS DE MOGÁN Y SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA. CENSO 2001.



En cuanto al tipo de vivienda utilizada, la mayoría de los turistas residentes estacionales tienen preferencias por las urbanizaciones turísticas construidas a partir de la década de los 70 y 80, siendo el apartamento o el bungalow con jardín y piscina los alojamientos más demandados.



Figura nº 7: El complejo residencial “La Perla” en Playa del Águila, es ejemplo de modelo de urbanización por el que se decantan los turistas residenciales en la isla. **Fuente:** Elaboración Propia

En cambio, los turistas residentes permanentes demandan urbanizaciones de nueva edificación, decantándose por viviendas unifamiliares con jardín tipo chalé (ya sean sobre parcelas individuales o agrupadas con terrenos comunes formando conjuntos de baja densidad), así como, adosados tipo dúplex, o bungalows con terraza y jardín; oscilando la superficie de las distintas tipologías entre los 66 m² y 100m².

Como ejemplo, a continuación se exponen en la siguiente tabla los datos estadísticos (relacionados a las superficies de las viviendas adquiridas por compradores extranjeros) ofrecidos por “Registradores de España” en su anuario 2012 a nivel nacional, de aquellas nacionalidades que compran viviendas con fines turísticos (no se exponen aquellos datos correspondientes a nacionalidades con fines laborales que prefieren superficies medias como: rumanos, chinos...), y que pueden extrapolarse a la realidad canaria.

Tabla 12

PORCENTAJE DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA REGISTRADA SEGÚN NACIONALIDAD DEL COMPRADOR, GRADO DE USO Y SUPERFICIE

Nacionalidad	Nueva	Usada	≤100 m²	80-100 m²	60-80m²	40-60 m²	≥ 40 m²
Holandeses	58,61%	41,39%	49,59%	18,17%	20,08%	9,29%	2,87%
Noruegos	52,83%	47,17%	43,46%	18,75%	21,34%	12,74%	3,71%
Suizos	43,29%	56,71%	43,04%	15,44%	20,51%	15,19%	5,82%
Británicos	52,12%	47,88%	38,24%	17,19%	23,99%	16,20%	4,39%
Daneses	45,20%	54,80%	37,46%	23,84%	22,60%	11,46%	4,64%
Rusos	56,82%	43,18%	36,68%	20,13%	24,34%	15,30%	3,54%
Alemanes	44,98%	55,02%	36,12%	16,82%	19,81%	18,69%	8,56%
Belgas	52,96%	47,04%	33,62%	18,17%	26,42%	17,73%	4,06%
Irlandeses	44,64%	55,36%	32,18%	13,84%	28,37%	20,42%	5,19%
Franceses	35,56%	64,44%	28,76%	15,38%	24,37%	22,63%	8,86%
Finlandeses	46,33%	53,67%	25,69%	15,60%	26,15%	25,23%	7,34%
Italianos	42,52%	57,48%	25,37%	14,55%	24,31%	22,44%	13,33%
Suecos	54,69%	45,31%	24,85%	16,85%	30,01%	20,72%	7,57%

Fuente: Colegio de Registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España

7.4 El contexto legal de la modalidad turística residencial

El progresivo desarrollo de la residencialización de las zonas turísticas en España y, especialmente en Canarias -que es el tema que nos ocupa- ha obligado a los agentes políticos y sociales de las distintas autonomías a tomar medidas, frente a un “fenómeno” que preocupa en los tradicionales destinos turísticos de las islas y litoral mediterráneo español. Es por ello, que las Comunidades Autónomas afectadas han elaborado leyes para la regulación del uso turístico residencial.

Por lo que respecta a Canarias, tanto desde el Gobierno de Canarias como desde los Cabildos Insulares han elaborado y modificado instrumentos legislativos (ante la proliferación de alojamientos destinados a uso residencial⁴³ en las distintas zonas turísticas de las

⁴³ Uno de los problemas que existe en la zona turística de Maspalomas en el proceso de reconversión de alojamientos extrahoteleros se concreta en el “uso residencial por el que se ha decantado parte de la oferta de alojamientos extrahoteleros, que dificulta la reactivación de la competitividad del destino,

islas), que inciden en la regulación de dicha modalidad turística. Una de las normas específicas, que el Gobierno de Canarias a través de su Consejería de Turismo ha desarrollado para incrementar la calidad en la oferta de las diferentes modalidades de alojamiento del sector turístico, en los casos en los que, en un mismo inmueble o complejo convivan los diferentes intereses de varias empresas explotadoras, es el “*Principio de Unidad de Explotación de Alojamientos Turísticos*”⁴⁴ -Ley 5/1999, de 15 de marzo de Ordenación del Turismo de Canarias-, en su artículo 38, quedando derogada la Ley 7/1995, de 6 de abril, origen del anterior principio, y consecuentemente, la Ley 7/1997, de 4 de julio, de modificación de la misma.

El problema que tienen muchos de los establecimientos extrahoteleros del sur de Gran Canaria es que no cumplen con el principio descrito en el epígrafe anterior (artículo 38 de la Ley 7/1995, de 6 de abril), así como, (de la disposición primera de la ley 5/1999, de 15 de marzo de Ordenación del Turismo de Canarias), que dice: “*Deberán estar destinadas a la explotación turística más del 50% de las unidades alojativas del inmueble de que se trate*”, por lo que quedan excluidos de la oferta turística. Es por ello que, son muchos los complejos extrahoteleros que han dejado de ser reglados para hacer un uso residencial de los mismos, ya que, según el artículo 42 de la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias permiten ser “*alquilados o arrendados conforme a las disposiciones del Código Civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en ningún caso para uso turístico*”.

La actual Ley 4/2013 de 4 de junio de “*Medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas*” (nueva ley Arrendamientos Urbanos), promovida por el Gobierno Central, introduce como novedad que el arrendamiento de alojamientos turísticos pasa a ser competencia de cada Comunidad Autónoma. Tiene como objetivo regularizar la oferta ilegal que hasta ahora, de forma “alegal”, continuaban dedicándose al uso turístico⁴⁵ a través de la anterior Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, con lo que beneficiará al sector hotelero y a la imagen del destino.

como consecuencia de las comunidades de propietarios que, al ser rentistas, tienen poco interés por la actividad turística” José Juan Santana, exalcalde y exconcejale de urbanismo del Ayto. de S. Bartolomé de Tirajana. (2006)

⁴⁴ Para el PTEOTGC, “las sociedades de explotación se presentan como una solución al problema de mejora de la gestión y aumento de la competitividad de la oferta alojativa de los destinos turísticos” como consecuencia de “la divergencia de intereses de los distintos propietarios y las limitaciones de intervención que les ampara la ley de la propiedad” Fuente: PTEOTGC 2013

⁴⁵ La nueva ley 4/2013 de arrendamientos urbanos en el artículo 5, letra (e), excluye el alojamiento privado para el turismo “*ante un aumento cada vez más significativo del mismo, ya que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, ya que va en contra de la calidad de los destinos turísticos, quedando regulados los mismo por la normativa sectorial específica o también, pudiéndoseles aplicar el régimen de los arrendamientos de temporadas, que no sufren modificación.*” Fuente: BOE nº 134 (miércoles 5 de junio de 2013)

Por otra parte, el Cabildo de Gran Canaria, a través del “Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de Gran Canaria (P.T.E.O.T.I. G.C)”, establece con carácter normativo “*acciones de adaptación a un entorno más competitivo*”⁴⁶ de los distintos núcleos turísticos del Sur de Gran Canaria identificados en el plan como “*Piezas Territoriales Turísticas*”, fijándose éstas en: Consolidadas, en proceso de consolidación y nuevas. Se determinan, así mismo, las siguientes zonas: *Área consolidada mixta con especialización turística; Área consolidada mixta con especialización residencial; Área consolidada mixta a especializar*. Cada una de éstas áreas van a quedar fijadas con claridad, en lo que se refiere al uso residencial y de segundas residencias, (ya el PIO de Gran Canaria lo definió en primer lugar y, el P.T.E.O.T.I.G.C lo vuelve a definir como “*alojamiento temporal no turístico*”), en los artículos 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, y 23 del tomo II del apartado “Normativa” que, comparte con las directrices del turismo (Ley 19/2003 de 19 de mayo) “*la necesidad de deslindar el uso residencial permanente del turístico, por lo que, parece claro que pueden, y deben, consolidarse productos turísticos que no son exactamente los tradicionales de hotel y apartamento y que cubren un sector de la demanda turística muy determinada y real*”.

Más recientemente, la Ley 2/2013, de 29 de mayo de “Renovación y Modernización turística de Canarias”⁴⁷, que tiene como finalidad, entre otras, el “*evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas, así como dotar a la administración de instrumentos jurídicos eficaces para incentivar y, en su caso, asegurar el cumplimiento de los deberes de conservación, rehabilitación y uso efectivo de los establecimientos turísticos*” (haciendo alusión al -Principio de Unidad de Explotación de Alojamientos Turísticos-); y hace alusión al uso residencial en sus artículos:

⁴⁶ El PTEOTIGC, en su artículo 1 del tomo II del apartado de “Normativa”, clarifica el objetivo, alcance y ámbito de aplicación del mismo: “*1. El Plan Territorial Especial Turístico de Gran Canaria (PTEOTI-GC en siglas) tiene por objeto establecer previsiones específicas de desarrollo territorial y turístico fijados en la Ley 19/2003, de 14 de abril, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias y la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial la ordenación del turismo. 2. El PTEOTI-GC asume el modelo de ordenación turística del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (en adelante PIO-GC), introduciendo modificaciones de ajuste únicamente cuando es necesario para el cumplimiento de sus objetivos y la adaptación a las Leyes 19/2003 y 6/2009 y los reglamentos que las desarrollan. 3. El ámbito territorial de aplicación del PTEOTI-GC es la isla de Gran Canaria.*”

⁴⁷ La Ley 2/2013, de 29 de mayo, tiene por objeto “*impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos mediante la diversificación de su oferta y la especialización de usos, modulando el crecimiento de la planta turística y, así mismo regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos*”.

- Artículo 5 del Título I del capítulo 1, sobre “Suelo Turístico”.
- Artículo 25 sobre “Especialización de Usos en las Zonas Turísticas” perteneciente al Título III “Del deber de Conservación y Rehabilitación de los Establecimientos Turísticos” en su capítulo II.
- Los artículos: 30 “hoteles en régimen de condominio”; 31 “ordenación urbanística de las villas; y 32 “Transformación de usos residenciales en villas”; incluidas en el Título V sobre “La Ordenación de diversos Productos Turísticos”.

Interesa mucho, con respecto a la “modalidad residencial”, los artículos 30, 31 y 32 de dicha ley, ya que, con respecto al primero de los artículos, en el que se hace hincapié al “régimen de explotación” y al “uso residencial”; son muchos los establecimientos hoteleros y extrahoteleros que actualmente se encuentran en obsolescencia o, pocos competitivos, con lo cual, podrían transformarse en esta tipología alojativa que tan poco arraigo tiene en Canarias.

Por lo que respecta a los siguientes artículos, interesa destacar en el artículo 31 *“la delimitación en las zonas turísticas el uso turístico, en la modalidad extrahotelera, la tipología de villa entre 10 y 40 unidades de alojamiento por hectáreas; mientras que, en el artículo 32, interesa mencionar “la conversión de viviendas individualizadas y aisladas a la modalidad de villas”*

En definitiva, con todos estos instrumentos en forma de leyes y normativas, se persigue la regeneración del tejido turístico de las áreas turísticas de Canarias, y en concreto, de Gran Canaria, por lo que se aboga por una diferenciación entre zonas de turismo convencional y zonas residenciales.

7.5 Modelo de residencialización de un núcleo turístico

El núcleo turístico de Playa del Águila (Pieza territorial turística), como así lo identifica el reciente Plan Territorial Especial de Ordenación Turística de la isla de Gran Canaria - P. T. E. O. T. I. G.C.-, se sitúa entre la urbanización turística de Bahía Feliz y el núcleo turístico de San Agustín, pertenecientes al municipio turístico de San Bartolomé de Tirajana.



Figura nº 8: Vista aérea del núcleo turístico de Playa del Águila señalado en amarillo.

Fuente: PTEOTIGC, abril de 2013. Cabildo de Gran Canaria

Bajo el amparo de la marca turística de “Maspalomas Costa Canaria”, Playa del Águila se caracteriza por ser un núcleo maduro, ya consolidado, que se encuentra en la fase de declive, lo que ha llevado a muchos establecimientos extrahoteleros a reconvertirse en residencial, coexistiendo una organización vecinal de propietarios (siendo en su mayoría turistas europeos de primera y segundas residencias), con la actividad empresarial.

Como consecuencia de la alta densidad edificatoria de la zona, la tasa de crecimiento en infraestructuras alojativas es relativamente nula, siendo el aparthotel Marinasol el último establecimiento extrahotelero construido en el 2004 en la zona, formando parte del mismo de las 900 plazas de alojamientos en establecimientos extrahoteleros que actualmente forman parte de la oferta alojativa autorizada en la zona. Asimismo, esta oferta alojativa responde a la tipología edificatoria tipo apartamento o bungalow, que se caracterizan por la preferencia de establecimientos con categoría de dos llaves (543 plazas alojativas), siguiéndole en importancia los alojamientos con categoría de tres llaves (155 plazas), y finalmente, aunque en menor cantidad, los alojamientos con categoría de una llave (60 plazas).

Como consecuencia de la abrupta topografía de Águila Playa, la mayoría de las construcciones existentes son escalonadas (tipo terraza), por lo que se ha desarrollado en la zona una arquitectura estandarizada y simple, integrándose y adaptándose las zonas lúdicas como piscinas, canchas deportivas, jardines..., a cada modelo de urbanización alojativa. Del mismo modo, la pendiente del terreno causa problemas de accesibilidad para aquellas personas con movilidad reducida por el predominio de escaleras, así como, por la pendiente de algunos pasillos, lo que dificulta el tránsito, refrenando asimismo, el flujo de potenciales segmentos de demanda de turistas a la zona.

La conservación de los establecimientos extrahoteleros en Playa del Águila es pésima debido al alto índice de residencialización de los mismos, ya que muchos de sus propietarios solamente les interesa la rentabilidad de sus unidades alojativas, descuidando el mantenimiento del resto del complejo extrahotelero, lo que perjudica al resto de complejos de apartamentos y bungalows situados alrededor, que realmente, sí se dedican a la explotación turística de los mismos. Asimismo, la oferta complementaria ha decrecido debido a la pérdida de calidad del espacio urbano (falta de mantenimiento de los edificios, aceras, jardines, calles...), así como, a las carencias de servicios en la playa, lo que ha convertido a la zona de Playa del Águila en un lugar poco atractivo para el visitante y con mucha dificultad para competir con otros núcleos turísticos del destino Maspalomas Costa Canaria.

Como conclusión, el núcleo turístico de Playa del Águila se encuentra actualmente inmerso en el Plan de recuperación, modernización y renovación, que el Cabildo Insular a través del PTEOTIGC, tiene previsto para este núcleo turístico que es puerta de entrada hacia el resto de la zona turística de Maspalomas.

7.5.1 Listados de establecimientos turísticos enclavados en Águila Playa

Esta lista⁴⁸ la conforman, por un lado, todos aquellos establecimientos extrahoteleros en sus distintas tipologías que con fecha 13/06/2013 figuran en la base de datos del Patronato de Turismo de Gran Canaria, por lo que cumplen con los artículos 38, 39, 40, 41, 42, y 44, así como las disposiciones transitorias de la ley 5/1999 de 15 de marzo de Ordenación del Turismo de Canarias; al igual que con el decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regula los estándares turísticos. (BOC Nº 204. Viernes 15 de Octubre de 2010); y por otro lado, aquellos complejos que han perdido

⁴⁸ Los establecimientos arriba mencionados, están reconocidos por el Patronato de Turismo de Gran Canaria, por haber realizado los trámites administrativos necesarios para su funcionamiento. Todo establecimiento no incluido en este listado es considerado ilegal/ clandestino a efectos de contratación turística. Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria.

la condición para el ejercicio de la actividad turística por no cumplir con la normativa vigente. Listado de:

Tabla 13
Complejos extrahoteleros que mantienen la condición para el ejercicio de la actividad turística

COMPLEJOS	Llaves/Estrella	Unidades	Plazas
Acapulco	1	49	155
Sun Club Águila Playa	2	78	262
Side Shore	2	25	75
Los Patios	2	40	206
H. Marinasol	3	55	142
La Perla	1	20	60

Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria

Listado de complejos turísticos que han perdido la condición para el ejercicio de la actividad turística: **APARTAMENTOS Águila Playa, BUNGALLOWS Águila Beach Park, APARTAMENTOS Aguycan Beach, APARTAMENTOS Bamira, BUNGALLOWS Nueva Baviera, BUNGALLOWS Nueva Europa y BUNGALLOWS Residencial Roca del Mar.**

PARTE III CONCLUSIÓN

Como conclusión, podemos advertir que el Turismo Residencial no es una novedad de nuestro tiempo, - ya se utilizaban alojamientos temporales desde la antigüedad -. Suele aparecer en fases de madurez del destino, cuando ya se disponen de infraestructuras bien desarrolladas.

A pesar que, desde los años 70 en adelante se empieza a notar un atisbo de adquisición de viviendas en las zonas turísticas por parte de residentes locales y extranjeros, es a finales de los 90 cuando se empieza a percibir una afluencia apreciable de turistas extranjeros y nacionales hacia las zonas turísticas tradicionales de la costa mediterránea e islas. La boyante economía de los países europeos que tradicionalmente nos visitan y la multiplicación de construcciones en la costa, es objeto de interés por parte de turistas extranjeros para comprar e instalarse de forma permanentemente o temporal en el destino elegido. Es por ello que, esta tendencia turística está marcada por la proliferación de proyectos inmobiliarios

liarios relacionados directamente con esta nueva forma de hacer turismo, (que se ha implantado en muchos destinos turísticos de España y del mundo), sustituyendo en muchos casos al modelo de turismo tradicional en los mismos como consecuencia de una residencialización de las zonas turísticas.

El eterno debate, sobre si esta forma de hacer turismo se considera o no una actividad turística, se pone de manifiesto en las discusiones de distintos investigadores y agentes, -tanto sociales como políticos-, que buscan llegar a un consenso por la controversia planteada al respecto, a través de, conferencias, coloquios o jornadas, dónde debatir la realidad de esta modalidad turística, que tantos defensores como detractores tiene. Tanto es así, que encuentros como *“la Conferencia Internacional sobre estadística de viaje y turismo” (Ottawa 1991)*, donde se dejaba clarificado la definición del concepto *“Turismo”*⁴⁹; promueve que el anterior concepto genere más controversia entre los distintos expertos, al intentar aclarar terminologías que se asocian al turismo residencial y turismo de segunda residencia como (el entorno habitual, la temporalidad, residencialización, residencia principal, residencia habitual o migraciones), al definir que el turismo residencial es considerada una actividad turística o *“acto turístico”* (Torres Bernier, 2003), generando más confusión al tema que nos ocupa.

Existe una tendencia a innovar en la tipología de los alojamientos, (a diferencia del pasado, que se tendía a comprar aquellos alojamientos turísticos que se quedaban obsoletos o fuera del mercado turístico). Ello se traduce en la incorporación de nuevos establecimientos aledaños a campos de golf, muelles deportivos o, en nuevas urbanizaciones (dúplex adosados, pareados, unifamiliares, bungallows, villas etc.), pero también, en alojamientos con características fraccional como -Condohoteles, Destination club, Time sharing etc.-, que están enfocados a turistas muy especiales que buscan disfrutar de sus años de jubilación, en la mayoría de los casos. Asimismo, el alquiler vacacional (sistema de gestión), con un crecimiento anual del 30%, tiene mucho éxito entre los turistas extranjeros que visitan España, donde según datos de la encuesta Frontur (IET), en el 2011 se registró un crecimiento del 14,8% de los turistas que eligieron un alojamiento de estas características, siendo el aumento del 8,7% en el año 2012.

⁴⁹ Las actividades de las personas que se desplazan a un lugar distinto de su entorno habitual de residencia por un determinado tiempo, y por un motivo principal distinto al de ejercer una actividad que se remunere en un sitio visitado, y donde se cumplan los siguientes requisitos:

1. La noción de entorno habitual excluye como turístico los desplazamientos dentro del lugar de residencia y los que tienen carácter rutinario.
2. La noción de duración por menos de un determinado tiempo, implican que se excluyan la inmigraciones a largo plazo.
3. Se excluyen los movimientos migratorios de carácter laboral.

No debemos olvidar que para algunos empresarios y políticos la conversión de un complejo hotelero en residencial provoca una “degradación del entorno”, que contagia a los establecimientos cercanos, acabando por cerrar y vendiéndose como apartamentos, que como consecuencia, promueve a que, algunos destinos turísticos sean pocos competitivos y que su calidad e imagen turística se sienta dañada.

Por otra parte, las estadísticas confirman que los ingresos por turismo residencial en los destinos tradicionales de sol y playa son poco rentables para el sector turístico en general, excepto, por supuesto, para el sector inmobiliario y de la construcción, así como, para los Ayuntamientos (gracias a los beneficios que ingresan éstos por los pagos en concepto de tasas e impuestos municipales). Asimismo, el turista que se aloja en establecimientos reglados gasta más que el turista que pernocta en establecimientos no reglados (las salidas a restaurantes o a actividades de ocio nocturno son realizadas más por el turista tradicional). Con ello quiero opinar que la modalidad turístico-residencial perjudica a la economía del destino, con la consecuente privación de puestos de trabajos (la pérdida de camas turísticas hace bajar la tasa de actividad, provocado por el cierre de numerosos establecimientos extrahoteleros-hoteleros, así como de locales de ocio como: restaurantes, discotecas, casinos etc.).

Por otra parte, la residencialización de muchos núcleos turísticos genera una demanda de servicios por parte de los turistas residentes (necesidad de más supermercados, bancos, colegios, servicios sanitarios...), que en ocasiones, las corporaciones locales no pueden solucionar, por no ser el suelo de uso residencial urbano.

En Canarias, y concretamente en Gran Canaria, (aunque se hable de residencialización de las zonas turísticas), son muchos los indicios que indican la existencia de un turismo residencial en los núcleos turísticos de las islas, bien por la compra de inmuebles (sobre todo unidades alojativas de establecimientos extrahoteleros que permanecen fuera del sistema de unidad de explotación turística y que se han reconvertido en inmuebles residenciales); o bien, por las estadísticas ofrecidas por organismos oficiales, (aunque no con el auge que actualmente manifiesta esta modalidad turística-inmobiliaria en otras zonas del territorio español).

La descoordinación que había entre las distintas administraciones en materia legislativas, que impedían que se desarrollara y se reconociera un turismo residencial, que permitiese a los municipios turísticos desarrollar sus planes urbanísticos en este sentido, ha suscitado la creación y modificación de instrumentos legislativos por parte de entidades gubernamentales como, el Gobierno de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria, permitirán una

mejora en la mezcla del uso turístico y residencial de muchos complejos extrahoteleros, que tanto problema genera en el resto de la oferta alojativa y competitividad del destino.

Otro de los obstáculos que ralentizan un aumento de turistas de esta modalidad, es la distancia con respecto a los mercados emisores de turistas que optan por esta modalidad, al que unimos, la escasa conectividad de las compañías de bajo coste que operan en Canarias.

Europa es el principal mercado emisor de turistas que optan por la opción residencial para pasar periodos vacacionales en Canarias, predominando por nacionalidades en Gran Canaria alemanes y británicos, amén de otras, como noruegos e italianos; siendo el perfil del turista “un jubilado de clase media-alta, entre los 50 y 70 años, que en su mayoría adquiere un inmueble cercano al mar (suelen ser apartamentos o bungallows obsoletos o fuera del uso turístico de las décadas de los 70 y 80, donde los parámetros y las dotaciones no son las idóneas, aunque actualmente están surgiendo nuevas urbanizaciones auspiciadas por los campos de golf o nuevas manifestaciones alojativas como condohoteles y el timesharing), y que buscan en la isla buen clima, playas, paisajes, así como mejorar su salud”. (Breuer, 2003; Mazón, y Aledo, 2005; Parreño Castellano, 2006; Rodríguez Rodríguez, 2001 y 2004)

Para finalizar, a pesar de todo lo bueno y malo que esta tendencia pueda aportar al sector turístico de la isla y de España en general, el turismo residencial es, actualmente, el segmento con mayor potencial de crecimiento de la industria turística debido a una importante bolsa de inmuebles localizados en importantes destinos turísticos del territorio español, (que ante la crisis económica no han podido salir a la venta). Como consecuencia de lo anterior, existe una creciente y pujante demanda internacional – principalmente europeos -, que se plantean la compra de los mismos como segunda residencia con el propósito de convertirla en vivienda habitual al jubilarse. Es por ello, que hoy en día España se consolida como el segundo mercado mundial en el sector de las segundas residencias, detrás de Estados Unidos y por delante de Francia, Italia, Grecia o Croacia.

BIBLIOGRAFÍA

- **Álvarez Sousa, A. (1994)** “*El Ocio Turístico en las Sociedades Industriales Avanzadas*” Editorial Bosch, ISBN 9788476762837
- **Álvarez, Carlos (2006)** “*El precio del oro inmobiliario*”, revista Hosteltur, pág. 26
- **Aranda, E.; Garrido, B.; Rodríguez, N. (2003)** “*El alojamiento turístico privado en el contexto del sistema de estadísticas del turismo*” *Estudios Turísticos* nº 155-156
- **Beerli Palacio, M. A.(2012)** “*Investigación de los Mercados Turísticos*”
- **Breuer, T. (2005)** “*Alemanes de la tercera edad en Canarias*”citado en **Parreño Castellano, J.M. (2006)** “*Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias*”; **Aledo, A.; Mazón, T.(2005)** “*Turismo Residencial y Cambio social*”
- **Butler, R.(1980)** “*The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution*” citado en: **González Hernández, M.; López del Pino, F. (2006)** “*Estructura de Mercados*”(monografía) ISBN 8496502600 Editorial/es: Servicio de Publicaciones y Difusión Científica de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
- **Cohen, E. (1974)** “*Who is a tourist? A conceptual clarification. The Sociological Review*” citado en **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** “*¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial?* Cuadernos de Turismo, nº 22
- **Coppock, J. T. (1977)** “*Second Homes: Curse or blessing*”, Pergamon Press, citado en **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** “*¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial?* Cuadernos de Turismo, nº 22
- **Domínguez Mújica, Josefina (2008)** “*El modelo turístico de Canarias*” Études caribéennes [En ligne], 9-10 | Avril-Août 2008, mis en ligne le 16 novembre 2010, consulté le 29 mai 2013.URL :<http://etudescaribeennes.revues.org/1082>:DOI : 10.4000/etudescaribeennes.1082
- **Ferrarás, S. (2001)** “*La relevancia del turismo náutico en la oferta turística*”; *Cuadernos de Turismo*, 7 nº 68-80
- **Fragüel, (1994)** “*Un nuevo mercado turístico: jubilados europeos en la región de Murcia*” Editorial EDINUM Ediciones de la Universidad de Murcia ; ISBN 8483712725
- **González Cabrera, I. (2012)** “*Modernización turística en Canarias*” www.actualidad-legal.es
- **González Pérez, J.M.; Domínguez Mújica, J.; Parreño Castellano, J.M. (2008)** “*Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España*”. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. 2008 [Nueva serie de Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana]

- **Heute, R. (2008)** *“Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo español”* ISSN: 1870-9036; **Idem, (2009)** *“Turistas que llegan para quedarse: Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial”* Editado por la Universidad de Alicante; ISBN: 9788497170642
- **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** *“¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial? Cuadernos de Turismo, nº 22*
- **Jaakson, R. (1986)** *“Second home domestic tourism”, Annals of Tourism Research, nº 13 (367-391)* citado en **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** *“¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial? Cuadernos de Turismo, nº 22*
- **Jiménez Jaén, A.D.; Rodríguez González, M.P. (2005)** *“Ordenación Administrativa del turismo”* (Monografía) ISBN: 84-96502-51-1 Editorial/es: Servicio de Publicaciones y Difusión Científica de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
- **Jurdao Arrones, F. (1979)** *“España en venta: Compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol”*; Editorial Ayuso; IBS: 8433601571 citado en **Valenzuela Rubio, M. (2006)** *“Cambio Turístico y nuevos horizontes residenciales”*; (VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana)
- **Manzón, T. y Aledo, A. (2005)** *“Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas”*; Monografía; Editorial :Aguaclara y Universidad de Alicante; ISBN: 8480182644
- **Montañés Moreda, Esther (2008)**, Latín Bachillerato, Edebé editores.
- **Mira, E. (1995)** *“El turismo: la experiencia soñada, la experiencia vivida”* en Antonio Almindos (Dir.) *Informe sociológico de la provincia de Alicante (1990-1995)*; Diputación Provincial, 1995.
- **Ortega Valcárcel, J. (1975)** *“Residencias secundarias y espacio de ocio en España”*; Editorial: Universidad de Valladolid. Secretariado de publicaciones e intercambio editorial; ISBN: 8460067637
- **Páginas Web:** www.canarias7.es; www.exceltur.org; www.fedac.es; www.fomento.gob.es; www.grancanaria.com; www.iet.tourspain.es ; www.ine.es; www.istac.es; www.laprovincia.es Sección de economía, diciembre 2002; enero 2007; www.promotur.es Asociación de Promotores del turismo residencial y deportivo de Andalucía.; www.registradores.org Anuario 2012; www.visitalacostadelsol.com Patronato de Turismo de la Costa del Sol, Málaga
- **Parreño Castellano, J. M. (2006)** *“Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias”*; (VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana)
- **Pérez, J. M. (2013)** *“El Alquiler de pisos a los turistas crecen en Canarias”*. Canarias7, sección económica del 21 de abril del 2013

- **Raya Mellado, P. (2001)** *“Turismo residencial en Andalucía”*; Monografía; Edita: Andalucía, Consejería de Turismo y Comercio
- **Rodríguez Rodríguez, V. (1999)** *“Los inmigrantes europeos jubilados en Andalucía: rasgos sociodemográficos, motivaciones para migrar y modo de vida”*; Edita: El Instituto de Estadística de Andalucía. **Idem, (2004)** *“Turismo residencial y migración de jubilados”* artículo publicado en la Colección Mediterráneo Económico: *“Las nuevas formas del turismo”*; Edita: Caja Rural Intermediterránea, Cajamar (Instituto de Estudios Socioeconómicos de Cajamar); ISBN: 84955331208
- **Ros Tonda, J. (2003)** *“Aproximación al turismo residencial español”* Estudios Turísticos nº 155-156
- **Safari, Jafar, Pina Medina, V. (2002)** *“Enciclopedia del turismo”*; Editorial: Síntesis; ISBN8477389675
- **Segura Munguía, S. (1997)** *“Cultura clásica y mundo actual”*; Editorial: Zidor Consulting, SL; ISBN: 9788460569336
- **Torres Bernier, E. (2003)** *“El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos”*; Estudios Turísticos nº 155-156
- **Valenzuela Rubio, M. (1976)** *“La Residencia secundaria en la provincia de Madrid. Génesis y estructura espacial”*. Edita: Instituto de Estudios de Administración Local; **Idem, (2006)** *“Cambio Turístico y nuevos horizontes residenciales”*; (VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana)
- **Vera Rebollo, J.F. (1990)** *“Turismo y territorio en el litoral mediterráneo español”*. Estudios territoriales nº32 citado en **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** *“¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial? Cuadernos de Turismo, nº 22*
- **Willians, Allan, Hull, Michael (2002)** *“Tourism, migration, circulation and mobility: The contingencies of time and place”* citado en **Huete Nieves, R.; Mantecón Terán, A.; Mazón Martínez, T. (2008)** *“¿De qué hablamos cuando hablamos de Turismo Residencial? Cuadernos de Turismo, nº 22*