

# IMPACTO ECONÓMICO DEL TURISMO RESIDENCIAL DE EXTRANJEROS EN LA PROVINCIA DE ALICANTE

*Francisco Llopis Vañó*



Economía, Organización y Ciencias Sociales





# **Impacto Económico del Turismo Residencial de Extranjeros en la provincia de Alicante**

**Francisco Llopis Vañó**

**Dpto. de Organización de Empresas**

**Universidad de Alicante**

**Octubre 2017**

Trabajo financiado por el Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca, Diputación de Alicante.





**Editorial Área de Innovación y Desarrollo, S.L.**

Quedan todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida, distribuida, comunicada públicamente o utilizada, total o parcialmente, sin previa autorización.

© del texto: **el autor**

ÁREA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO, S.L.

C/ Els Alzamora, 17 - 03802 - ALCOY (ALICANTE) [info@3ciencias.com](mailto:info@3ciencias.com)

Primera edición: **marzo 2018**

ISBN: **978-84-948577-0-6**

DOI: <http://dx.doi.org/10.17993/EcoOrgyCso.2018.36>





## Índice

1. Introducción.....	11
2. Objetivos y metodología aplicada .....	13
3. Delimitación del turismo residencial de extranjeros.....	15
4. Idoneidad de la provincia de Alicante para atraer turismo extranjero .....	19
5. La demanda en el mercado del turismo residencial.....	31
6. La oferta del mercado turístico residencial .....	37
7. El turista residencial que se torna residente .....	47
8. Impacto económico global del turismo residencial de extranjeros.....	55
9. Conclusiones.....	61
10. Referencias .....	65

## Índice de Figuras

Figura 1. Porcentaje de extranjeros por provincia. ....	20
Figura 2. Porcentaje de extranjeros por municipios de Alicante.....	21
Figura 3. Porcentaje de personas por provincias que trabajan fuera de España. ....	23
Figura 4. Porcentaje de personas por municipios de Alicante que trabajn fuera de España. ....	23
Figura 5. Porcentaje de viviendas secundarias por provincias. ....	24
Figura 6. Viviendas secundarias por provincias.....	26
Figura 7. Viviendas secundarias por municipios de Alicante.....	27
Figura 8. Número de transacciones anuales de viviendas por provincias.....	27
Figura 9. Número de transacciones anuales de viviendas por municipios de Alicante.....	28
Figura 10. Destinos nacionales e internacionales del aeropuerto Alicante-Elche.....	30
Figura 11. Llegada de turistas en 2016.....	32
Figura 12. Llegada de turistas a España en 2016.....	32
Figura 13. Llegada de turistas a la Com. Valenciana en 2016.....	33
Figura 14. Cantidad de turistas según alojamiento en Alicante y Com. Valenciana.....	35
Figura 15. Gasto de turistas según alojamiento en Alicante y Com. Valenciana.....	35

## Índice de Tablas

Tabla 1. Plazas en alojamiento de mercado 2016 .....	19
Tabla 2. Municipios en los que el número de residentes extranjeros es superior a los nacionales.....	21
Tabla 3. Municipios con mayor cantidad de residentes extranjeros.....	22
Tabla 4. Trabajadores extranjeros afiliados a la seguridad social. ....	22
Tabla 5. Porcentaje de viviendas secundarias y vacías por provincia. ....	25
Tabla 6. Cantidad absoluta de viviendas secundarias y vacías por provincia.....	25
Tabla 7. Cantidad de viviendas secundarias y vacías por municipio en Alicante. ....	26
Tabla 8. Municipios con mayor número de transacciones inmobiliarias anuales en Alicante.....	28
Tabla 9. Pasajeros de vuelos internacionales.....	29
Tabla 10. Pasajeros nacionales e internacionales en aeropuerto de Alicante. ....	30
Tabla 11. Cantidad de destinos y número de compañías en principales aeropuertos de España. ....	30
Tabla 12. Cuota de mercado turístico de no residentes en Comunidad Valenciana.....	31
Tabla 13. Número de turistas según tipo de alojamiento. ....	32
Tabla 14. Turistas no residentes en España. ....	33
Tabla 15. Turistas no residentes y tipo de alojamiento en 2016.....	33
Tabla 16. Gasto de los turistas no residentes en España. ....	34
Tabla 17. Gasto de los turistas no residentes en Comunidad Valenciana.....	34
Tabla 18. Gasto de los turistas no residentes en Alicante.....	35
Tabla 19. Desglose de gastos de los turistas en España. ....	36
Tabla 20. Transacciones inmobiliarias en España y Alicante en 2016.....	37
Tabla 21. Cantidad de vivienda nueva y de 2ª mano en transacciones con Turistas no residentes. ....	38
Tabla 22. Gasto en transacciones inmobiliarias en España y Alicante en 2016. ....	39
Tabla 23. Gasto de extranjeros no residentes en transacciones inmobiliarias en 2016. ....	39
Tabla 24. Parque de viviendas en España y Alicante.....	40
Tabla 25. Grado de Ocupación en los apartamentos turísticos en Alicante.....	41
Tabla 26. Distribución temporal del movimiento de pasajeros de vuelos internacionales en Alicante.....	41
Tabla 27. Tamaño medio de los hogares en Unión Europea en 2015.....	42
Tabla 28. Estimación de la distribución de turistas extranjeros no residentes que se alojan en viviendas particulares.....	42
Tabla 29. Estimación del número de viviendas particulares que se necesita. ....	42
Tabla 30. Oferta necesaria para cubrir con el margen adecuado la llegada del turismo residencial a Alicante.....	43
Tabla 31. Transacciones inmobiliarias de residentes nacionales y extranjeros en Alicante en 2016. ....	44
Tabla 32. Gasto medio por hogar en 2016. ....	48
Tabla 33. Gasto según encuesta de presupuestos familiares.....	48
Tabla 34. Población extranjera mayor de 65 años y Hogares. ....	49

Tabla 35. Gasto de los turistas residenciados. ....	49
Tabla 36. Desglose de gasto medio por hogar en 2016.....	49
Tabla 37. Desglose detallado del gasto medio por hogar en 2016.....	50
Tabla 38. Gasto medio de los hogares en 2016, ajustado al concepto de desembolso efectivo. ....	51
Tabla 39. Desembolso de los turistas residenciados. ....	52
Tabla 40. Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros residentes, en miles €....	52
Tabla 41. Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros no residentes por motivo no laboral, en miles de €. ....	53
Tabla 42. Resumen del impacto de turistas extranjeros, residentes o no, usuarios de alojamiento particular en 2016. ....	55
Tabla 43. Principales componentes del PIB de la provincia de Alicante. ....	56
Tabla 44. Detalle del gasto de los turistas extranjeros, residenciados o no, usuarios de alojamiento particular en 2016. ....	57
Tabla 45. Detalle del gasto corriente por partidas de turistas extranjeros, residentes o no, usuarios del alojamiento particular en 2016. ....	57
Tabla 46. Facturación media por empleado según actividad y empleo generado por partida de gasto corriente.....	58
Tabla 47. Gasto corriente generado por el turista y gasto total generado sobre el resto de sectores.....	59



## 1. INTRODUCCIÓN

La provincia de Alicante sigue adaptándose a la nueva realidad socioeconómica, y con ello ajustando sus sectores productivos. Sus empresas han ampliado los mercados y cada vez es más habitual establecer relaciones comerciales con clientes de otros países. Con tal finalidad es necesario diseñar, producir y comercializar de forma adecuada, innovadora y eficiente los bienes y servicios elaborados. Dentro de esta dinámica, la provincia de Alicante presenta para el conjunto de su economía y en determinadas variables unas cuotas realmente importantes para su tamaño, que le confieren un potencial muy elevado. De esta forma, cabe recordar por ejemplo algunos de ellos:

- Con una población a principios de 2017 de 1.843.176 residentes acoge al 4% de los habitantes de España,
- De los cuales, 345.875 son extranjeros, dato que representa el 7,82% del territorio nacional,
- El último dato publicado de producción estima el PIB del 2014 en 32.464 millones de euros, el 3,13% del total nacional,
- Da empleo a principio del 2017 a 568.008 afiliados a la Seguridad Social, entre autónomos y Régimen general, cifra que representa el 3,46% de los afiliados de España,
- En 2016, el número de pernoctaciones de extranjeros en plazas hoteleras se elevó hasta los 9 millones, el 4,18% de España, con una estancia media mensual de 4,36 días; esta duración es más de un día superior al dato nacional,
- Las exportaciones durante 2016 ascendieron a 5.071 millones de euros, el 2% de España,
- Registra 5.038 visados de obra nueva en todo el 2016, representando esta cifra el 7,87% del conjunto del territorio español,
- Contabiliza 35.554 transacciones inmobiliarias de viviendas durante el año pasado, con un peso igualmente importante, el 7,77% del total nacional,
- El valor anterior se eleva hasta 16.490 operaciones, el 22,2% de toda España si solo se tiene en cuenta las transacciones realizadas por extranjeros residentes,
- Además, el valor de estas operaciones inmobiliarias realizadas por extranjeros residentes se alza hasta los 2.184 millones de euros, el 19% de España,
- Y un último dato a destacar sería que por el aeropuerto provincial han pasado en el año 2016 un total de 12.335.091 pasajeros, el 5,37% de los viajeros de aeropuertos nacionales.

Estas serían solo algunas de las cifras que caracterizan la economía de la provincia. Se trata de datos que periódicamente se hace públicos por diversas instituciones, por lo que es fácil acceder a los mismos y permitir además análisis históricos y comparativos con otros territorios.

Pero la realidad socioeconómica está compuesta por muchos elementos, variables, sectores o agentes económicos distintos. Dada la dinámica actual de los mercados y la economía en general, como se ha apuntado más arriba, se ha de buscar el adecuado ajuste entre la oferta y la demanda, ofreciendo unos bienes y servicios cada vez más adecuados a las cambiantes necesidades de los clientes, y donde las diversas políticas y estrategias tanto empresariales como políticas públicas deben tomar decisiones acertadas en esa dirección.

Es en este sentido en el que se requiere disponer de datos e información más específica y en particular del turismo residencial de extranjeros que tienen como destino a la provincia de Alicante.



## 2. OBJETIVOS Y METODOLOGÍA APLICADA

En los últimos años se está produciendo una descarga de datos y magnitudes sobre la actividad turística que ponen de manifiesto la envergadura de su actividad económica. Pero hay que reconocer que la actividad turística acoge una enorme variedad de situaciones y productos, y que el detalle de los mismos o de algunos de ellos queda ausente generalmente de las estadísticas más habituales. Un caso particular de este hecho es el relativo al turismo residencial, tanto de extranjeros residentes como de no residentes en España y más en particular cuando se desciende hacia un territorio más concreto como es el provincial.

Así pues, el objetivo del presente trabajo es profundizar en la actividad generada por todo este colectivo, el del turista residencial en la provincia de Alicante. Se trata de un mercado con límites o fronteras poco definidas que carece actualmente de una información estadística adecuada, precisamente por su propia naturaleza. No obstante, sí existe entre los diversos agentes empresariales con vinculaciones en el mismo, la convicción de que se trata de un segmento de mercado muy dinámico especialmente en Alicante y que además tiene unas claras incidencias sobre otras actividades productivas. Por este motivo, surge la necesidad de concretar o acotar este segmento del mercado turístico y a continuación cuantificar, en la medida de lo posible, el impacto económico que tiene, así como su incidencia en otros sectores productivos.

Dada la ausencia de una o varias estadísticas que se centren en este segmento del mercado, es necesario desarrollar, a partir de otras, un procedimiento que permita obtener esta información, aunque sea de forma aproximada. Pero sin duda, el valor obtenido servirá para facilitar la toma de decisiones empresariales de las diversas empresas con vinculación en el sector, así como diseñar políticas públicas que faciliten y no entorpezcan esta actividad.

Para alcanzar el objetivo en primer lugar se tratará de concretar el concepto de turismo residencial para a continuación pasar a analizar diversas variables que estén relacionadas con esta actividad y ayuden a cuantificar la actividad económica del mismo. Para ello será necesario analizar las diversas variables que tanto desde la demanda como de la oferta permiten finalmente el desarrollo de esta actividad económica. A partir de esta información y con la ayuda de las tablas input-output se puede estimar y cuantificar las vinculaciones con otros sectores de actividad, obteniendo de forma completa el impacto económico del mercado del turismo residencial.

Con esta intención, el presente trabajo aborda en primer lugar la delimitación del turismo residencial de extranjeros (apartado 3); a continuación, profundiza en las fortalezas que disfruta la provincia de Alicante para atraer a este colectivo concreto de turistas (apartado 4).

Con estas bases, el siguiente paso es conocer el impacto económico del turista extranjero que opta por el alojamiento en vivienda privada, para lo cual se analiza por separado el lado de la demanda (apartado 5) y posteriormente el de la oferta a este segmento (apartado 6). Seguidamente se aborda el análisis del turista extranjero que aumenta o prolonga su estancia en la provincia por encima de los doce meses y se convierten en un residente más (apartado 7). De esta forma se completa el abanico temporal de llegada de turistas extranjeros hacia Alicante.

Con la información obtenida en estos tres últimos bloques, en el apartado 8 se recopilan estos datos y se determina el efecto total sobre la provincia, tanto en volumen de facturación, en empleo, principales actividades y también su incidencia sobre otros sectores. El trabajo finaliza con el apartado 9 que aporta las conclusiones.



### 3. DELIMITACIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL DE EXTRANJEROS

La actividad turística está tomando cada vez un mayor peso en las economías desarrolladas. Desde la propia Unión Europea,<sup>1</sup> se reconoce que el turismo es una actividad económica de gran importancia, con un impacto muy positivo en el crecimiento económico y el empleo. También es un aspecto trascendente en la vida de los ciudadanos, que viajan cada día más, por motivos personales o profesionales. Pero en este desarrollo no hay que olvidar la necesidad de conciliar todo ello con el rico patrimonio cultural y natural disponible, por lo que hay que asegurar que se trate de una actividad económica con un crecimiento y desarrollo sostenible.

El turismo representa la tercera mayor actividad socioeconómica en la Unión Europea<sup>2</sup> en términos de contribución al PIB y el empleo, por detrás de los sectores del comercio y la distribución, y la construcción. Es uno de los pocos sectores económicos que registra un crecimiento continuo, a pesar de las dificultades económicas y financieras de los últimos años. Con unos 1,8 millones de empresas, sobre todo pymes, este sector (en particular los proveedores tradicionales de servicios de viajes y turismo -hoteles, restaurantes, agencias de viaje, alquiler de coches, compañías de vuelos chárter, autocares, buques de crucero, etc.- que ofrecen bienes y servicios directamente a los visitantes) emplea a aproximadamente el 3,3% de la mano de obra de la Unión Europea (unos 8 millones de puestos de trabajo) y genera alrededor de un 2,9% del PIB.

No obstante, si se tienen en cuenta los sectores relacionados con el turismo (en particular la distribución, la construcción, las empresas de transporte en general -transporte aéreo, ferroviario, marítimo, autobús/autocar, etc.- y el sector cultural como las industrias culturales y creativas-) la contribución indirecta de este sector es aún mayor, puesto que, según las estimaciones, proporciona aproximadamente un 8,5% de todos los puestos de trabajo (en torno a 18,8 millones de personas empleadas) y genera aproximadamente un 7,9% del PIB de la Unión Europea. Y a pesar de que la competencia de otras regiones ha aumentado, la Unión Europea todavía es el primer destino turístico del mundo.

En España la actividad turística no es menos importante que en el conjunto de la Unión europea. El 2016<sup>3</sup> finalizó con 75,6 millones de turistas, un 10,3% más que en el año anterior. Los principales países de residencia de los turistas extranjeros fueron Reino Unido, Francia y Alemania. En particular, la llegada de turistas residentes procedentes del Reino Unido aumentó en el 2016 un 12,4%, la de turistas residentes en Francia un 7,1% y la de residentes en Alemania un 6,4%.

Por Comunidades autónomas, el 2016 deja a Cataluña a la cabeza con casi 18 millones de turistas, seguido de Canarias, Islas Baleares y Andalucía. La Comunidad Valenciana ocupa el quinto lugar con 7,8 millones de turistas. Para esta comunidad, el principal país emisor es el Reino Unido con el 33,7% de los turistas, seguido ya a gran distancia por Francia con el 16,2%. En materia de alojamiento, para el conjunto de España la gran mayoría de los turistas optan por el denominado alojamiento de mercado (hoteles, alquiler de apartamentos, campings, casa rural) con el 78.6%, y el resto en alojamiento de no mercado (vivienda en propiedad, de familiares o amigos) el 21,4%.

---

<sup>1</sup> COM/2010/0352 final. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. Europa, primer destino turístico del mundo: un nuevo marco político para el turismo europeo.

<sup>2</sup> COM/2014/085 final 2014/0043. Propuesta de Recomendación del Consejo sobre los principios de calidad del turismo en europeo.

<sup>3</sup> Información de la Estadística de Movimientos Turísticos de FRONTUR para el año 2016 del INE.

Profundizando algo más para el conjunto de España y poner de manifiesto la verdadera envergadura del turismo, la Cuenta Satélite del Turismo del INE nos aportan los siguientes datos. El peso del turismo alcanzó los 119.011 millones de euros en 2015, lo que supuso el 11,1% del PIB; por su parte, las principales ramas características del turismo generaron 2,49 millones de puestos de trabajo, el 13% del empleo total dicho año. Además, hay que recordar que desde 2010 la evolución en términos reales de la economía turística ha sido mejor que la del conjunto de la economía.

Pero esta actividad turística comprende una variedad enorme de posibilidades, creándose un amplio abanico de segmentos de mercado. A modo ilustrativo podemos señalar los siguientes:

- por su nacionalidad
- según el origen / destino
- por la duración de viaje
- por el nivel socioeconómico del viajero
- por la forma de organización del viaje
- por la finalidad perseguida
- por medios de transportes utilizados
- por el alojamiento utilizado
- por el número de viajeros
- según la actividad desarrollada en el viaje

Como se desprende de la lista anterior, pueden ser muchas las variables de clasificación, si bien, en la mayoría de los casos los límites entre unas variables y otras quedan bastante claros. Pero cuando pasamos a concretar las diversas categorías u opciones dentro de cada una de las variables, las combinaciones pueden ser más elevadas y los márgenes entre ellas en ocasiones difusos. Así, por ejemplo, en las variables finalidad perseguida y/o actividad desarrollada durante el desplazamiento podemos encontrar entre otras las siguientes opciones, representando cada una de ellas un segmento de mercado turístico: de descanso, sol y playa, deportivo (tradicional, de aventura, de cada una de las especialidades deportivas), termal, de nieve-montaña, científico, de negocios, congresos-ferias, cultural, religioso-místico, médico-terapéutico, gastronómico, de compras, etc...

Con este condicionante y a partir de la definición propuesta por la OMT y ampliamente aceptada por turismo (*conjunto de actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos a su entorno habitual por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, negocios u otros*) veamos cómo podemos concretar en particular el denominado Turismo residencial, ya que es un paso básico para poder cuantificarlo, dado que como es previsible, las diversas estadísticas disponibles son incapaces de cubrir todo el abanico de segmentos del mercado turístico.

Sobre este interés ya se han producido diversos pronunciamientos.<sup>4</sup> El análisis de los mismos nos permite señalar, como ya se inició por ejemplo en el año 1997,<sup>5</sup> que para su determinación se

---

<sup>4</sup> Sobre la concepción del turismo residencial, existe una amplia revisión bibliográfica y aportaciones de diversos autores en el trabajo de SALVÀ TOMÀS, P. A. (2011): El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?, En Cuadernos de Turismo, nº 27, págs. 823-836. Y en la misma línea puede consultarse el trabajo de RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V. (2004): Turismo residencial y migración de jubilados. En "Las nuevas formas de turismo", Mediterráneo Económico,

debe optar por considerar un criterio general de aceptar la no residencia como contenido fundamental de esta realidad turística y al mismo tiempo acotándolo al tipo de alojamiento utilizado durante su estancia. En concreto se puede considerar como turista residencial a aquellos desplazados, independientemente del tiempo de permanencia, que mantienen una relación predominantemente de gasto con el lugar de destino y utilizan alojamientos no hoteleros, es decir, viviendas en régimen de propiedad, alquiler o timesharing.

Entendemos, en consecuencia, por turismo residencial a la actividad desarrollada en un territorio que atrae a personas no residentes que se alojan en viviendas particulares junto a los ciudadanos extranjeros que se establecen de forma permanente, cuando en este último caso sus rentas económicas se obtienen exclusivamente en su país de origen, excluyendo consecuentemente al inmigrante o extranjero que viene a residir buscando una actividad laboral o económica. En definitiva, tanto los primeros como los segundos suponen la entrada de divisas en el territorio, y podría asimilarse por ende a una actividad exportadora.

En otras palabras, el denominador común de este segmento de mercado es el flujo económico y con ello la actividad económica que aportan a un territorio los ciudadanos extranjeros que se alojan en una vivienda particular, donde si éstos están de forma temporal son turistas extranjeros no residentes, y en caso contrario, se trata de extranjeros residentes, donde en cualquier caso sus rentas provienen de su país de origen.<sup>6</sup>

A partir de este criterio, tal y como se ha señalado en el apartado anterior, se trata de cuantificar el impacto económico que genera este colectivo, tanto si en su destino están de forma temporal (menos de un año) como si se convierten en residentes. Para ello, será necesario abordar el análisis tanto por el lado de la demanda como por la vertiente de la oferta que se genera.

En la vertiente de la demanda se trata de estimar su volumen de gasto, cuáles son sus desembolsos y en qué actividades se realizan, y por el lado de la oferta, nos centraremos en las viviendas utilizadas en sus desplazamientos o en su residencia en el lugar de destino.

En este sentido la dificultad radica en la disponibilidad de estadísticas sobre estos aspectos referidas al espacio geográfico de la provincia de Alicante. En consecuencia, para aquellas variables, de oferta y demanda, que no exista este detalle y se quede por ejemplo en el ámbito de la comunidad autónoma, habrá que incluir una aproximación que permita estimar este valor provincial.

---

Colección Estudios Socioeconómicos, coordinado por Auriolés Martín, J., Editado por el Instituto de Estudios de Cajamar.

<sup>5</sup> Analistas Económicos de Andalucía (1997): El impacto del turismo residencial en la economía de la provincia de Málaga. Málaga. Y también en RAYA MELLADO, P. y otros (1999): Turismo residencial en Andalucía. Editado por la Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Deporte

<sup>6</sup> Al igual que se realiza en el trabajo "Repercusión económica de la tenencia y uso de viviendas por extranjeros por motivos turísticos en la Comunitat Valenciana". Editado por el Instituto Valenciano de la Edificación. 2014



#### 4. IDONEIDAD DE LA PROVINCIA DE ALICANTE PARA ATRAER TURISMO EXTRANJERO

La provincia de Alicante es uno de los destinos turísticos de referencia en España, tanto para los turistas nacionales como extranjeros. Y la amplia experiencia en materia turística le ha dotado de un importante número de recursos turísticos.

Dentro de los activos tradicionalmente vinculados al turismo, la provincia cuenta con una extensa oferta hotelera, que abarca todas las categorías, así como un amplio conjunto de establecimientos no hoteleros de mercado (camping, apartamentos turísticos y casas rurales). El detalle de esta capacidad de alojamiento queda reflejado en la siguiente tabla:<sup>7</sup>

**Tabla 1.** Plazas en alojamiento de mercado 2016

Plazas en alojamiento de mercado 2016						
	Total	1*	2*	3*	4*	5*
Hoteles	68.438	2.129	5.779	30.682	27.419	2.429
Apartamentos	<b>Total</b>	<b>Superior</b>	<b>Primera</b>	<b>Estándar</b>		
	138.405	2.149	10.837	125.419		
Camping	<b>Total</b>	<b>Gran Confort/5*</b>	<b>Primera/4*</b>	<b>Segunda/3*</b>	<b>2*</b>	<b>1*</b>
	30.796	7.070	5.159	17.536	777	254
Alojamiento Rural	<b>Total</b>	<b>5*</b>	<b>4*</b>	<b>3*</b>	<b>2*</b>	<b>1*</b>
	2.158	0	211	56	1810	81
Hostales	2.910					
Pensiones	1.904					
Albergue de ciudad	439					

Estas 245.000 plazas de la provincia de Alicante representan el 53% de la oferta de la Comunidad Valenciana, que cuenta con 467.000 plazas turísticas, y en torno al 7% del total nacional.

Pero al margen de esta importante infraestructura turística en alojamiento de mercado, y caracteres más generales como son el clima, el entorno natural, las opciones de transporte, la seguridad ciudadana y la atención sanitaria, entre otros, la provincia de Alicante cuenta con otros aspectos que la convierten en un territorio óptimo para desarrollar el segmento del turismo residencial, además del turismo en general.

En este sentido, el turista no residente que opta por adquirir una vivienda en la provincia o bien simplemente alojarse en la de otros particulares (familiares o amigos), lo hará en la medida en que esta opción le resulte más cómoda y le genere más confianza, al estar por ejemplo arropado por convecinos de su misma nacionalidad, bien porque éstos ya sean residentes o bien porque trabajan igualmente en su entorno más próximo y se pueden dirigir a ellos por una cuestión de cercanía cultural, idiomática, o por experiencia local. En esta línea se reconoce que el turista residencial valora muy positivamente la posibilidad de rodearse de otras familias de su mismo origen y características socioculturales.

De esta forma, no debe extrañar que se configuren unidades residenciales bastante homogéneas en cuanto a su nacionalidad o área cultural, renta, edad, aficiones, etc.<sup>8</sup> En líneas generales, los

<sup>7</sup> Datos de "Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2016", Agència Valenciana del Turisme.

<sup>8</sup> Huete Nieves, R. (2009): Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial. Universidad de Alicante. También puede consultarse TORRES BERNIER, E. (2003): El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos. En Estudios Turísticos, nº 155-156, págs. 45-70.

turistas residenciales continúan manteniendo vínculos con sus lugares de procedencia, o incluso pueden seguir residiendo en ellos de forma temporal, sobre todo en los periodos estivales. Además, no suele haber una ruptura total, pues continúan teniendo lazos allí donde por lo general tienen o han tenido relaciones laborales, familiares y de amistad. Por estas razones aprecian además las localizaciones que se encuentren bien comunicadas, valorando muy positivamente la cercanía a aeropuertos y a grandes vías de circulación.

Con esta premisa, veamos a continuación, cual es el potencial de la provincia de Alicante en esos otros 'recursos' que pueden facilitar la atracción de extranjeros: (1) el número de extranjeros ya residentes, (2) el número de trabajadores extranjeros, (3) la disponibilidad de viviendas de carácter no principal, es decir, viviendas de 2ª residencia, así como (4) la intensidad del mercado inmobiliario, especialmente en el número de transacciones, ya que su magnitud le puede otorgar mayor o menor liquidez a la inversión inmobiliaria, y finalmente (5) el número de pasajeros del aeropuerto.

### 1.- Número de extranjeros residentes

En cuanto a la población extranjera residente, en los últimos años a la provincia de Alicante se le han ido incorporando un número importantes de ciudadanos. Las óptimas condiciones climáticas, los recursos e infraestructuras en general disponibles y las oportunidades laborales, han actuado de reclamo, y especialmente muchos europeos han decidido cambiar y pasar a residir en esta provincia. Este germen de extranjeros ya instalados favorece, como se ha indicado más arriba, el que muchos otros compatriotas se acerquen a la provincia, parte de los cuales pueden optar por adquirir una vivienda para facilitar sus visitas y disponer de mejor comodidad en sus estancias.

Con datos del INE de principio del 2017, Alicante cuenta con 345.875 residentes extranjeros, de los cuales 190.672 proceden de la Unión Europea, lo que la convierte en la segunda provincia de España, solo por detrás de Madrid, con mayor población extranjera procedente de la Unión Europea en términos absolutos. La provincia es igualmente la segunda de España, empatada con Almería, y por detrás de las Islas Baleares con mayor porcentaje de habitantes extranjeros entre su población, el 18,8%. Además, entre su población residente extranjera, 2 de cada 3 son de procedencia europea (el 67,1%), solo superada en este aspecto por Santa Cruz de Tenerife (71,7%) y Cuenca (el 68,2%).



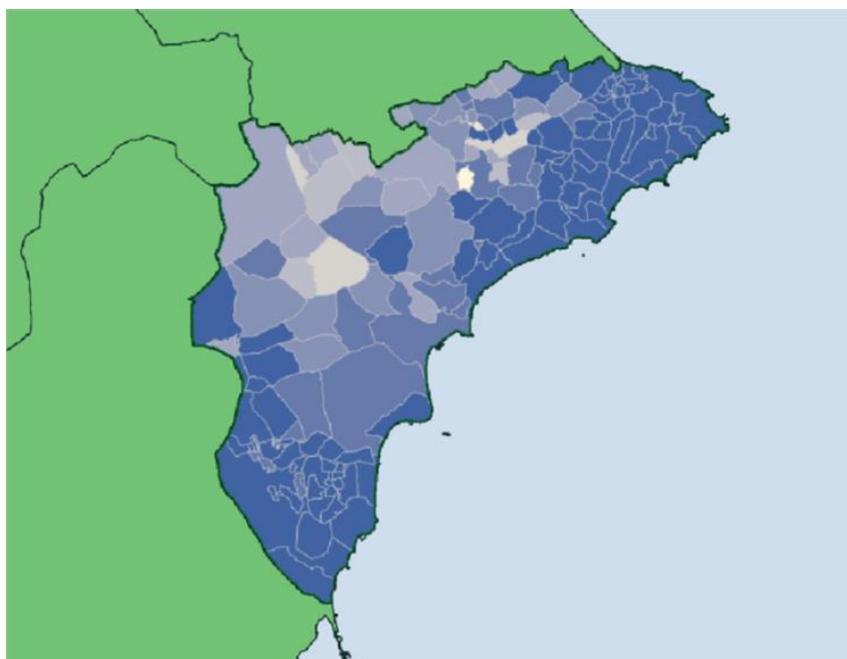
Figura 1. Porcentaje de extranjeros por provincia.

Por su parte, dentro de la provincia, los municipios con mayor presencia de extranjeros se localizan en la zona de costa, si bien su presencia está bastante generalizada en muchas otras

localidades. De hecho, en 60 de los 141 municipios, el porcentaje de extranjeros sobre nacionales es superior a la media nacional que se sitúa en el 9,5%. Las zonas, con mayor concentración están en concreto en el norte y el sur de la provincia, y en muchas localidades costeras. E incluso se pueden localizar municipios donde el número de extranjeros ya supera al de los nacionales, como los que aparecen en la siguiente tabla:

**Tabla 2.** Municipios en los que el número de residentes extranjeros es superior a los nacionales.

Habitantes (ene-2016)	Nacionales	Extranjeros
Rojales	5.195	12.427
L'Alfàs del Pi	9.703	11.791
Teulada	5.097	5.557
San Fulgencio	2.888	4.496
San Miguel de Salinas	2.940	3.253
Benitachell/Poble Nou de Benitatxell, el	1.645	2.459
Els Poblets	1.351	1.895
Algorfa	1.384	1.838
Llíber	317	793
Alcalalí	603	688
Hondón de los Frailes	573	592
Daya Vieja	244	428



**Figura 2.** Porcentaje de extranjeros por municipios de Alicante

El detalle para los 40 municipios con mayor número de extranjeros, y que recoge a casi el 90% de la población extranjera es el siguiente:

**Tabla 3.** Municipios con mayor cantidad de residentes extranjeros.

Habitantes (ene-2016)	Nacionales	Extranjeros	Habitantes (ene-2016)	Nacionales	Extranjeros
Alicante/Alacant	289.022	41.503	Benissa	7.267	3.733
Torreveija	50.548	33.665	Callosa de Segura	15.012	3.485
Orihuela	52.382	27.977	San Miguel de Salinas	2.940	3.253
Elche/Elx	206.021	21.638	Sant Vicent del Raspeig	53.475	3.240
Benidorm	48.846	17.796	Crevent	25.509	3.182
Rojales	5.195	12.427	Alcoy/Alcoi	56.302	2.896
Alfàs del Pi, l'	9.703	11.791	Mutxamel	21.833	2.654
Jávea/Xàbia	15.545	11.680	Benitachell/Poble Nou de Benitatxell, el	1.645	2.459
Dénia	32.547	8.918	Finestrat	3.794	2.296
Pilar de la Horadada	13.053	8.295	Elda	50.484	2.261
Nucia, la	11.726	8.241	Sant Joan d'Alacant	20.672	2.225
Calp	11.441	8.150	Albatera	9.700	2.056
Altea	14.855	6.884	Villena	32.110	2.053
La Vila Joiosa	27.239	6.341	Novelda	24.064	1.990
Teulada	5.097	5.557	Catral	6.567	1.984
Santa Pola	26.220	5.089	Els Poblets	1.351	1.895
Guardamar del Segura	10.360	5.026	Algorfa	1.384	1.838
San Fulgencio	2.888	4.496	Los Montesinos	3.096	1.816
El Campello	22.897	4.487	Pedreguer	5.809	1.622
Almoradí	15.838	4.300	Pego	8.617	1.541

## 2.-Número de trabajadores extranjeros

Junto a los extranjeros residentes, los trabajadores extranjeros también pueden jugar un papel importante para favorecer el desarrollo del turismo residencial. Al igual que en el caso anterior, el conocimiento y experiencia en la provincia de Alicante puede favorecer el que otros familiares y conocidos se vean atraídos a desplazarse hasta la provincia. De este modo, estos trabajadores se constituyen como adecuados embajadores de sus países de origen para incitar a otros compatriotas. Igualmente, la elevada estacionalidad en función de las actividades desempeñadas puede generar el que estas personas realicen varios desplazamientos a lo largo del año y de manera repetitiva, por lo que el disponer de una vivienda particular, en propiedad o de familiares y amigos, puede facilitar su actividad laboral.

El número de trabajadores extranjeros en Alicante se sitúa, en función del periodo del año, en torno a los 77.000, ocupando el puesto 4ª o 5ª en el conjunto de España según el mes, donde las posiciones más destacadas las ocupan Madrid y Barcelona.

**Tabla 4.** Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social.

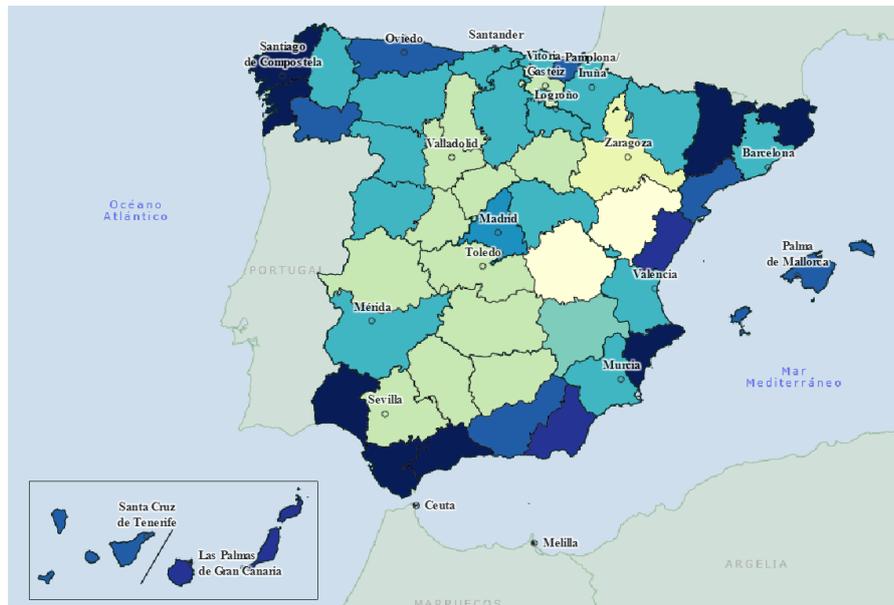
### Trabajadores extranjeros afiliados a la Seguridad Social

jul-16			dic-16		
España	1.738.806	% s / España	España	1.695.644	% s / España
Madrid	345.966	19,9%	Madrid	350.446	20,7%
Barcelona	286.213	16,5%	Barcelona	286.098	16,9%
Illes Balears	102.334	5,9%	Valencia	83.769	4,9%
Alicante	79.808	4,6%	Murcia	77.349	4,6%
Murcia	76.812	4,4%	Alicante	74.354	4,4%
Valencia	73.942	4,3%	Illes Balears	59.966	3,5%
Málaga	64.533	3,7%	Málaga	59.085	3,5%
Girona	55.714	3,2%	Almería	58.736	3,5%
Zaragoza	46.836	2,7%	Las Palmas	47.816	2,8%
Las Palmas	45.360	2,6%	Girona	43.846	2,6%

En este apartado también se podría incluir el caso opuesto, es decir, el de aquellos residentes que trabajan fuera de España. Sería el caso por ejemplo de extranjeros que residen aquí pero que sus

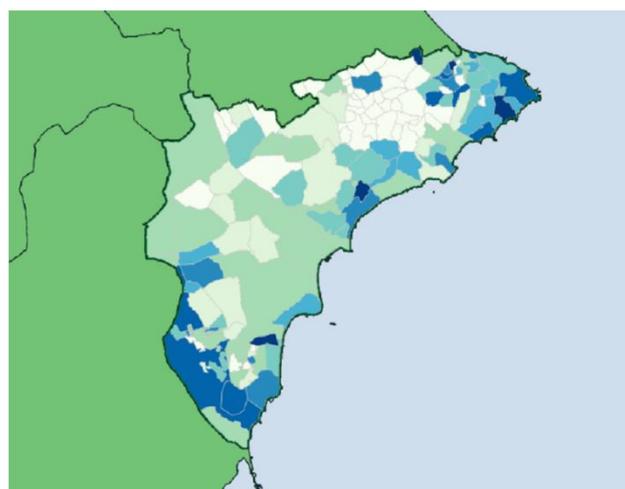
obligaciones laborales están fuera de España o bien, nacionales que por motivos laborales se ven obligados a desplazarse fuera de España para trabajar. Nuevamente este puesto de trabajo puede ser generador de nuevos desplazamientos turísticos hacia España entre familiares y conocidos.

A partir de la estadística del INE de movilidad laboral se puede conocer cuál es el porcentaje de trabajadores de una provincia que trabajan fuera de España. En el caso de Alicante (último dato disponible, 2011), este valor es del 0,7%, situándose entre los más elevados del territorio nacional, pues solo es superado por Cádiz (1,3%), Pontevedra (1%) y Lleida (0,8%).



**Figura 3.** Porcentaje de personas por provincias que trabajan fuera de España.

En el detalle municipal de la provincia (último año disponible es el 2001) comprobamos que las principales localidades con trabajadores que ejercen su labor fuera de España coinciden en general con aquellos municipios con mayor presencia de extranjeros, y en gran parte situados en la costa.



**Figura 4.** Porcentaje de personas por municipios de Alicante que trabajan fuera de España.

### 3.- Número de viviendas de 2ª residencia

La disponibilidad de viviendas no utilizadas de forma habitual por sus propietarios también favorece que turistas no residentes tenga donde elegir a la hora de optar por el alojamiento de no mercado, ocupando, alquilando o adquiriendo estas viviendas que entran en la categoría de segundas residencias. De otro lado, los propietarios de estas viviendas pueden optar por darle un mayor uso a estas viviendas, facilitando su acceso y uso a familiares o amigos.

Esta tipología de viviendas está ampliamente extendida en el territorio nacional, pero si cabe en la provincia de Alicante ha habido un mayor desarrollo. Desde hace muchos años, el litoral mediterráneo en general y la Costa Blanca en particular es un destino importante tanto para el turista nacional como para el internacional, y ha favorecido el desarrollo de una importante cantidad de viviendas de segunda residencia.

Con los datos del Ministerio de Fomento para el año 2011,<sup>9</sup> la provincia de Alicante ocupa la decimosegunda posición, con el 25,6% de su parque de viviendas en la categoría de segunda residencia en porcentaje sobre la totalidad de viviendas. Las provincias con mayor porcentaje de esta tipología se encuentran en el centro peninsular.

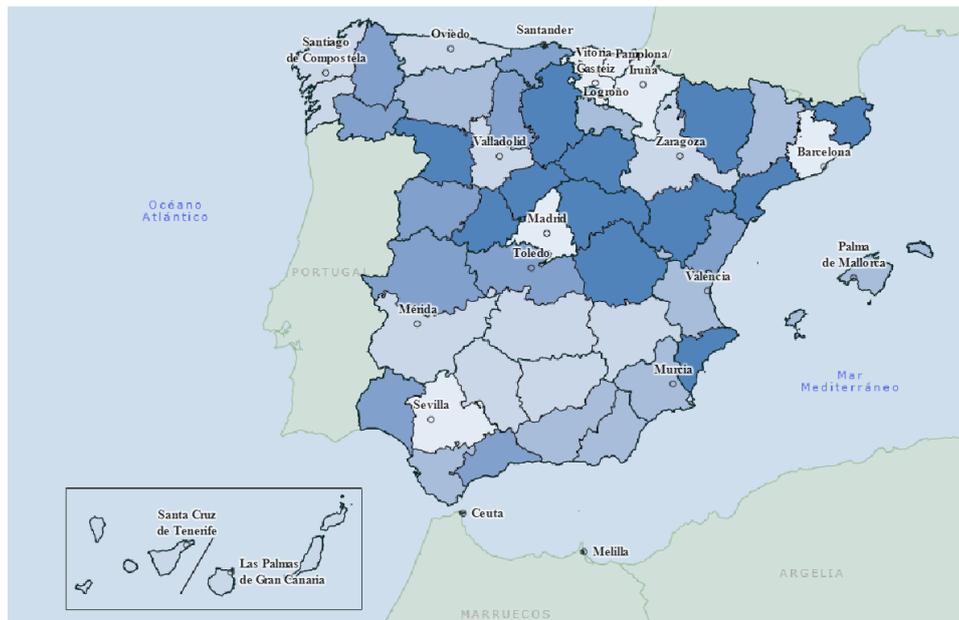


Figura 5. Porcentaje de viviendas secundarias por provincias.

El detalle de las primeras posiciones considerando globalmente las viviendas secundarias más las vacías sobre el total aparece a continuación:

<sup>9</sup> En esta clasificación empleada en el Atlas Digital de las Áreas Urbanas las opciones consideradas son: *viviendas familiares principales*, *viviendas secundarias*, *viviendas vacías* y *otras viviendas*. En el caso particular de Alicante, esta provincia dispone respectivamente de: 738.367 principales; 326.705 secundarias; 209.024 vacías; y 229 de otras viviendas.

**Tabla 5.** Porcentaje de viviendas secundarias y vacías por provincia.

<b>2011</b>	<b>% Secundarias</b>	<b>% Secundarias + Vacías</b>
Ávila	41,9%	57,6%
Soria	33,9%	50,1%
Teruel	36,3%	50,0%
Segovia	32,9%	48,2%
Cuenca	32,4%	46,7%
Ourense	22,8%	45,5%
Castellón/Castelló	24,9%	44,4%
Guadalajara	30,8%	42,8%
Huesca	29,2%	42,8%
Zamora	28,5%	42,7%
Alicante/Alacant	25,6%	42,0%
Tarragona	26,7%	40,5%
Girona	29,0%	40,3%
Cáceres	24,9%	40,2%
Burgos	25,9%	40,1%

Pero si en vez de fijarnos en el porcentaje que presentan sobre el total, nos centramos en los valores absolutos, la situación cambia radicalmente. Ahora Alicante pasa a ocupar la primera posición, con 326.705 viviendas secundarias más otras 209.024 viviendas vacías, según el censo del 2011. Le sigue en segunda posición Valencia, pero ya con 100.000 viviendas menos. Alicante recoge el 8,9% del parque de viviendas de España en esta categoría de segunda residencia, porcentaje que se reduce al 7,5% si tenemos en cuenta conjuntamente vivienda secundaria y vivienda vacía.

**Tabla 6.** Cantidad absoluta de viviendas secundarias y vacías por provincia.

<b>2011</b>	<b>Viviendas principales</b>	<b>Viviendas secundarias</b>	<b>Viviendas vacías</b>	<b>Secundarias+ Vacías</b>
Alicante/Alacant	738.367	326.705	209.024	535.729
Valencia/València	1.014.658	223.885	214.002	437.887
Barcelona	2.168.607	151.335	283.155	434.490
Madrid	2.469.378	162.022	263.279	425.301
Málaga	606.351	170.438	120.611	291.049
Murcia	515.367	132.216	129.117	261.333
Tarragona	313.103	140.549	72.577	213.126
Coruña (A)	440.351	86.193	120.069	206.262
Girona	292.054	141.700	55.460	197.160
Castellón/Castelló	233.871	104.547	82.003	186.550
Sevilla	699.154	56.774	126.290	183.064
Granada	350.186	88.804	93.098	181.902
Cádiz	447.975	94.562	76.009	170.571
Balears (Illes)	429.737	85.717	71.255	156.972
Asturias	457.798	73.250	82.857	156.107

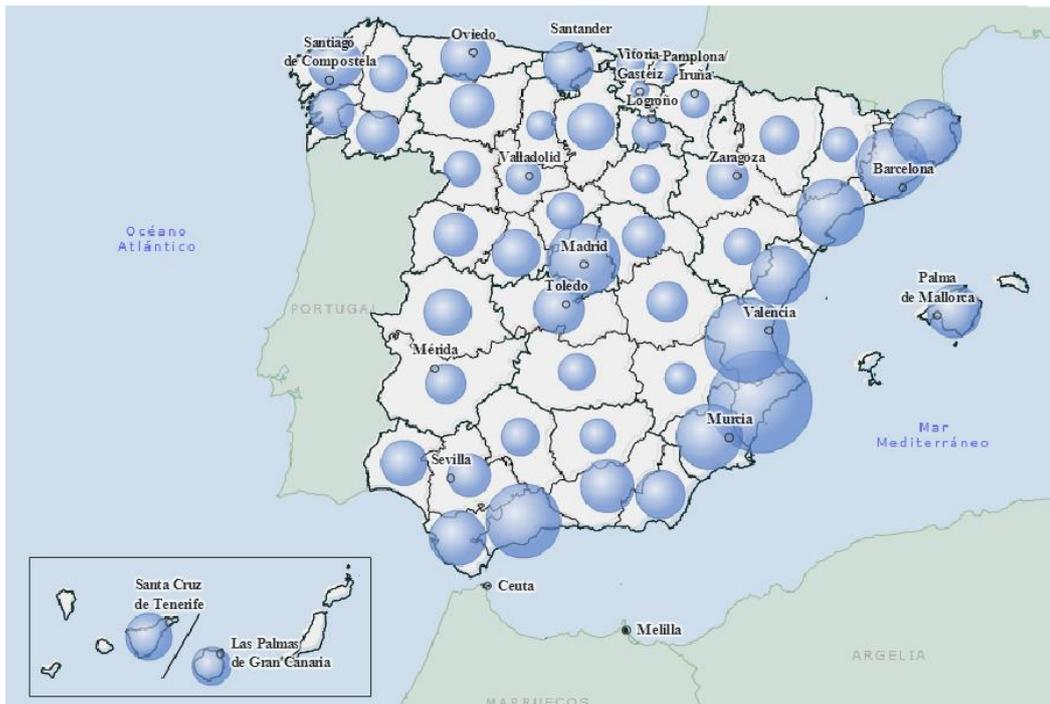


Figura 6. Viviendas secundarias por provincias.

Por municipios alicantinos, claramente el mayor número de estas viviendas se concentran en el litoral, tomando el sur provincial un mayor peso, tal y como se comprueba en la tabla y gráfico siguiente, donde los primeros 20 municipios recogen el 81% de esta tipología de viviendas en Alicante:

Tabla 7. Cantidad de viviendas secundarias y vacías por municipio en Alicante.

2011	Viviendas Secundarias	Viviendas vacías	TOTAL
Torrevieja	62.585	19.887	82.472
Alacant/Alicante	28.707	25.172	53.879
Orihuela	27.573	10.892	38.465
Benidorm	25.131	4.968	30.099
Santa Pola	24.126	5.828	29.954
Elche/Elx	13.660	13.558	27.218
Denia	12.507	13.587	26.094
Guardamar del Segura	10.219	5.467	15.686
El Campello	12.609	3.021	15.630
Calp	11.806	3.144	14.950
Pilar de la Horadada	8.068	6.218	14.286
Jávea/Xàbia	7.712	5.326	13.038
Villajoyosa/La Vila Joiosa	5.813	5.185	10.998
Alcoy/Alcoi	3.159	6.606	9.765
Altea	3.883	3.462	7.345
Teulada	5.373	1.919	7.292
Elda	2.189	4.923	7.112
Benissa	1.077	4.938	6.015
Rojales	2.198	3.418	5.616
San Vicente del Raspeig/Sant Vicent del Raspeig	2.706	2.906	5.612

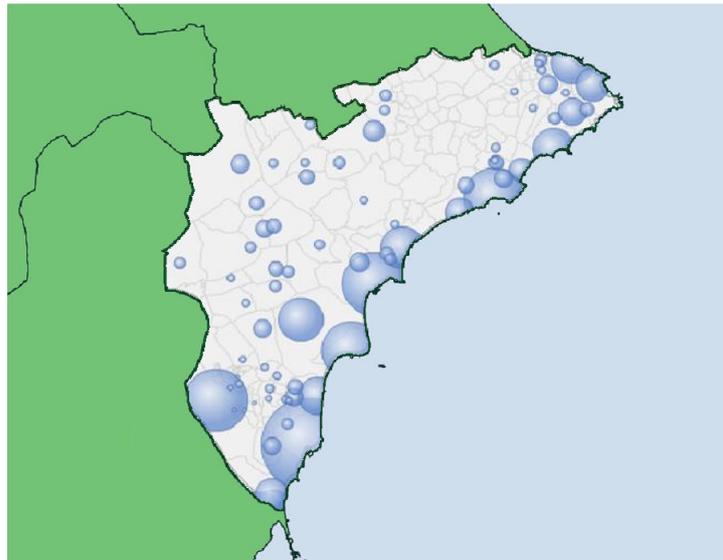


Figura 7. Viviendas secundarias por municipios de Alicante.

#### 4.- Número de transacciones inmobiliarias

Un elemento adicional a la disponibilidad de vivienda para alojarse en los desplazamientos es el de la “liquidez” de esta inversión. Así, en los casos en los que el extranjero no residente adquiere una vivienda en propiedad para su uso en sus desplazamientos al extranjero o bien para alquilarla fuera del mercado de alquiler a otros extranjeros no residentes, busca el asegurarse o al menos tener cierta tranquilidad en que la vivienda puede ser vendida de forma “rápida” al existir o encontrarse en un mercado muy dinámico y en el que el número de transacciones son elevadas, denotando ese aspecto un nivel de demanda notable.

La provincia de Alicante presenta en los últimos 10 años (2007-2016) con los datos del Ministerio de Fomento un promedio trimestral de 8.151 compraventas de viviendas, el 7,1% del total nacional. Y se sitúa en tercera posición, por detrás de Madrid (12,3%) y Barcelona (8,6%), quedando en cuarto y quinto lugar respectivamente Valencia (5,4%) y Málaga (5,3%). En el 2016, las actuaciones registradas en Alicante ascienden a 35.554 operaciones.

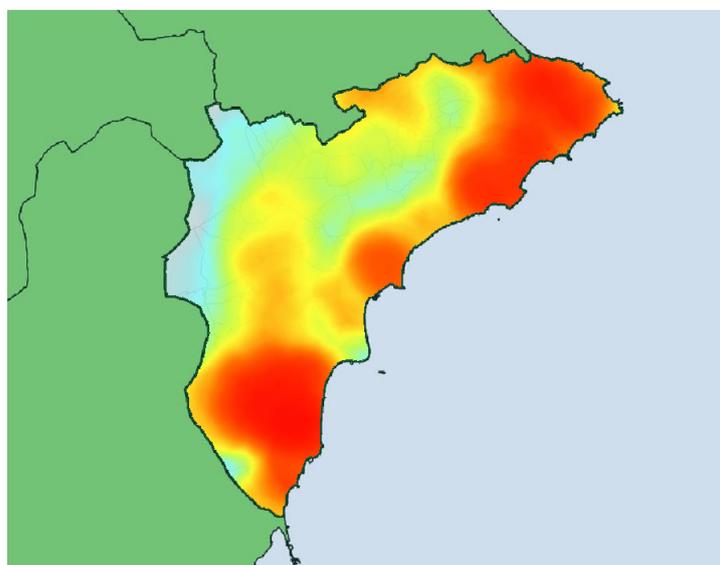


Figura 8. Número de transacciones anuales de viviendas por provincias.

Nuevamente, cuando enfocamos dentro de la provincia de Alicante, son los extremos norte y sur, así como los puntos del litoral los que marcan el mayor número de operaciones inmobiliarias. La siguiente tabla recoge a los 15 municipios con mayor número de transacciones, las cuales engloban casi el 73% del total provincial:

**Tabla 8.** Municipios con mayor número de transacciones inmobiliarias anuales en Alicante.

<b>Municipios</b>	<b>Nº de transacciones anuales - 2016</b>
Torreveija	5.278
Alicante/Alacant	4.573
Orihuela	3.830
Elche/Elx	2.176
Benidorm	1.561
Dénia	1.431
Santa Pola	1.070
Pilar de la Horadada	1.016
Calp	909
Jávea/Xàbia	897
Rojales	835
Campello (el)	627
Guardamar del Segura	583
Villajoyosa/Vila Joiosa (la)	580
Altea	553



**Figura 9.** Número de transacciones anuales de viviendas por municipios de Alicante.

Pero en este tipo de transacciones además de su agilidad o robustez nos interesa conocer quien realiza este tipo de operaciones. Con los datos del 2016, el global de operaciones en España es el siguiente. De las algo más de 450.000 operaciones de compraventa registradas, el 82,6% fueron de españoles residentes en España, y por tanto el otro 17,4% restante ejecutado por extranjeros. Por su parte, en este último caso, el 5,2% (4.101 compraventas) fue realizado por extranjeros no residentes en España.

En el caso concreto de la provincia de Alicante, ésta registró prácticamente el mismo número de operaciones entre españoles residentes y extranjeros, respectivamente el 48% y el 52%. Y entre los segundos, los extranjeros residentes en España aportaron 16.490 y los extranjeros no residentes otras 1.200 operaciones de compraventa. Con ello, el 6,8% de las operaciones realizadas por extranjeros pertenecen a extranjeros no residentes en España. Con estas cifras, la provincia se sitúa a la cabeza por delante de Santa Cruz de Tenerife y Málaga, que respectivamente presentan 48% y 40% de operaciones realizadas por extranjeros (residentes y no residentes).

Pero también se sitúa en esta primera posición en cuanto al número absoluto de viviendas compradas por extranjeros no residentes. Las 1.200 operaciones representan el 29,3% de todas las realizadas por este colectivo en el territorio nacional, seguido por Málaga que, con 1.086 operaciones, recoge el 26,5% de España. Ambas localidades acaparan más de la mitad de las operaciones de los extranjeros no residentes.

### 5.-Número de pasajeros del aeropuerto

Siguiendo con los recursos disponibles en la provincia, el último en analizar es el relativo al transporte. Junto a los anteriores, otro aspecto que condiciona o favorece la mayor presencia de turistas extranjeros es el abanico de posibilidades de transporte a utilizar para llegar al destino. En el caso de Alicante, la opción más empleada pasa por el transporte aéreo.

Como comprobaremos a continuación, el aeropuerto de Alicante-Elche se está convirtiendo en un aeropuerto plenamente internacional, en el sentido de que la gran mayoría de sus usuarios son internacionales.

El aeropuerto de la provincia presenta en los últimos años un importante crecimiento en el número de pasajeros, y especialmente entre los vuelos internacionales. El año 2016 ha finalizado moviendo a 12,3 millones de personas tanto en vuelos nacionales como internacionales. Estas elevadas cifras son, si cabe, más importantes si se comparan en el conjunto del territorio nacional, donde también destacan otros aeropuertos por el elevado número de pasajeros, como son Madrid, Barcelona o los de las islas. En el año 2016, el aeropuerto de Alicante movió al 6,8% de todos los pasajeros internacionales de España. El detalle para los últimos años se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 9.** Pasajeros de vuelos internacionales.

	<b>Pasajeros de vuelos internacionales</b>		
	<b>España</b>	<b>Alicante</b>	<b>% Alc /Esp</b>
<b>2011</b>	128.082.270	7.907.822	6,2%
<b>2012</b>	127.455.360	7.441.070	5,8%
<b>2013</b>	129.880.815	8.548.031	6,6%
<b>2014</b>	137.157.925	8.900.798	6,5%
<b>2015</b>	145.077.782	9.300.963	6,4%
<b>2016</b>	162.116.138	11.028.202	6,8%

Con estos datos y para comprobar el grado de internacionalización del aeropuerto basta con analizar el detalle entre el número de pasajeros de vuelos nacionales con el de los internacionales. Prácticamente, 9 de cada 10 pasajeros que pasa por el aeropuerto provincial utiliza un vuelo internacional.

**Tabla 10.** Pasajeros nacionales e internacionales en aeropuerto de Alicante.

	<b>Total</b>	<b>Nacional</b>	<b>Intenacionl</b>	<b>% Internacional</b>
<b>2011</b>	9.903.480	1.995.658	7.907.822	79,8%
<b>2012</b>	8.844.099	1.403.029	7.441.070	84,1%
<b>2013</b>	9.630.637	1.082.606	8.548.031	88,8%
<b>2014</b>	10.061.044	1.160.246	8.900.798	88,5%
<b>2015</b>	10.567.664	1.266.701	9.300.963	88,0%
<b>2016</b>	12.335.091	1.306.889	11.028.202	89,4%

Para dar este servicio, en septiembre del 2017 el aeropuerto trabaja con una cartera de 51 compañías aéreas y llega a 114 destinos según la información de AENA. Las rutas establecidas nos informan igualmente de las principales nacionalidades con las que opera el aeropuerto de Alicante. Éste se centra, entre otros en los siguientes países: el Reino Unido, Países Bajos, Bélgica, Noruega, Suecia, Francia, Italia y Alemania.

**Tabla 11.** Cantidad de destinos y número de compañías en principales aeropuertos de España.

	<b>Destinos</b>	<b>Compañías</b>
<b>Madrid-Barajas Adolfo Suárez</b>	195	77
<b>Barcelona El Prat</b>	192	101
<b>Palma de Mallorca</b>	133	61
<b>Málaga Costa del Sol</b>	132	61
<b>Gran Canaria</b>	129	60
<b>Tenerife Sur</b>	116	59
<b>Alicante-Elche</b>	114	51



**Figura 10.** Destinos nacionales e internacionales del aeropuerto Alicante-Elche.

## 5. LA DEMANDA EN EL MERCADO DEL TURISMO RESIDENCIAL

Para el desarrollo de este apartado, y siguiendo la metodología explicada anteriormente, se necesita conocer dentro del conjunto de turistas que visitan España, cuántos se dirigen hacia la provincia de Alicante, cuántos se alojan entre las opciones de “no mercado” y finalmente cuál es el gasto que realizan durante su estancia.

Si bien a priori parece una tarea sencilla, al existir un número elevado de estadísticas sobre recepción de turistas, lo cierto es que descender hasta el detalle que ahora se exige no es fácil. De un lado, las principales estadísticas se centran en los turistas que se alojan en las opciones de mercado, principalmente hoteles (pero sin descartar las otras opciones como son los apartamentos turísticos, los campings y las casas rurales). Esta situación sucede porque estos establecimientos están obligados a identificar a sus huéspedes, y en consecuencia es fácil elaborar una estadística sobre ellos. Por el contrario, cuando un turista utiliza alguna de las opciones de no mercado (vivienda en propiedad, de familiares o amigos) no queda ningún registro, siendo en consecuencia necesario realizar una aproximación a partir de terceras referencias.

Con estos antecedentes, el proceso será partir de los turistas que llegan a la Comunidad Valenciana, separar en función del tipo de alojamiento empleado, y posteriormente cuantificar los que tienen por destino principal la provincia de Alicante. Este proceso habrá que repetirlo para determinar en última estancia no sólo cuantos turistas residenciales llegan a Alicante, sino también cuantificar el gasto que les acarrea dicho desplazamiento y estancia en la provincia.

Desde la página del INE se puede acceder a las estadísticas del año 2016 que nos informan del número de turistas extranjeros que llegan a la Comunidad Valenciana, pero para los años anteriores, y así tener una visión temporal más amplia, es necesario utilizar los datos del Instituto de Estudios Turísticos, TURESPAÑA. En la siguiente secuencia se comprueba que la Comunidad Valenciana en los últimos años sigue una tendencia creciente con mayor intensidad que la del conjunto de España, finalizando el 2016 con una cuota del mercado turístico de no residentes del 10,3%:

**Tabla 12.** Cuota de mercado turístico de no residentes en Comunidad Valenciana.

<b>Nº de turistas</b>	<b>Com. Valenciana</b>	<b>España</b>	<b>%</b>
<b>2011</b>	5.337.584	56.176.884	9,5%
<b>2012</b>	5.359.050	57.464.496	9,3%
<b>2013</b>	5.969.593	60.675.489	9,8%
<b>2014</b>	6.226.081	64.938.945	9,6%
<b>2015</b>	6.493.965	68.137.625	9,5%
<b>2016</b>	7.731.770	75.315.008	10,3%

A continuación, habría que distinguir el número de turistas en función del alojamiento empleado. Para ello, en el caso del conjunto de España, los datos aparecen directamente en las estadísticas de TURESPAÑA o del INE, pero al bajar al nivel autonómico no viene el detalle. Para ello, por el contrario, sí puede conocerse este dato a través del número de viajeros que utilizan las distintas opciones de mercado. Restando al total de turistas los que se alojan en

establecimientos de mercado obtenemos los de la otra opción. En la siguiente tabla tenemos la serie de los últimos datos:<sup>10</sup>

**Tabla 13.** Número de turistas según tipo de alojamiento.

	Nº de turistas según tipo de alojamiento		España	
	Mercado	No mercado	% mercado	% No mercado
<b>2011</b>	36.152.619	20.024.265	64,4%	35,6%
<b>2012</b>	37.284.791	20.179.705	64,9%	35,1%
<b>2013</b>	39.077.812	21.597.677	64,4%	35,6%
<b>2014</b>	41.042.919	23.896.026	63,2%	36,8%
<b>2015</b>	59.605.215	8.532.410	87,5%	12,5%
<b>2016</b>	59.666.816	15.648.192	79,2%	20,8%

	Nº de turistas según tipo de alojamiento		Comunidad Valenciana	
	Mercado	No mercado	% mercado	% No mercado
<b>2011</b>	2.962.417	2.375.167	55,5%	44,5%
<b>2012</b>	3.131.578	2.227.472	58,4%	41,6%
<b>2013</b>	3.489.822	2.479.771	58,5%	41,5%
<b>2014</b>	3.554.106	2.671.975	57,1%	42,9%
<b>2015</b>	3.803.924	2.690.041	58,6%	41,4%
<b>2016</b>	4.367.659	3.364.111	56,5%	43,5%

Comprobamos en las tablas anteriores la mayor presencia de turistas en alojamiento de No mercado en la Comunidad Valenciana, con valores que superan el 40% de los turistas. Para el conjunto de España, los últimos datos, 2016, señalan que solo un 20% de sus turistas optan por esta modalidad (en los años anteriores al utilizar otra metodología sobre la clasificación del alojamiento puede que no sean datos comparables).

En este punto puede ser interesante conocer las diferencias, si existen, en cuanto a la estacionalidad de estos dos tipos de turistas. Para ello se dispone del detalle mensual para el 2016, con los siguientes resultados.

La Comunidad Valenciana respecto al conjunto nacional presenta más estacionalidad para el total de los turistas, especialmente en la época estival.



**Figura 11.** Llegada de turistas en 2016.

<sup>10</sup> En 2015 hay un cambio en las estadísticas, deja de publicarlas TURESPAÑA y toma el relevo el INE con un cambio de metodología

Pero si el análisis lo centramos en el tipo de alojamiento, en la Comunidad Valenciana se reducen las diferencias de estacionalidad entra ambas modalidades, mientras que en el conjunto de España, los de Mercado muestran una mayor estacionalidad/variabilidad. En los de NO Mercado, con menos variabilidad, incrementan con la llegada del verano y vuelven a incrementarse con la Navidad, situación que no ocurre con los de mercado, que solo tienen el pico máximo en el verano. Los de NO mercado presentan, por el contrario, máximos relativos con la Navidad, la Semana Santa y especialmente en el verano.



Figura 12. Llegada de turistas a España en 2016.

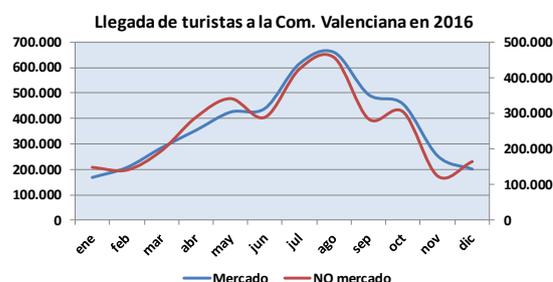


Figura 13. Llegada de turistas a la Com. Valenciana en 2016.

Llegados a este punto nos falta bajar al nivel provincial. Y es ahí donde nos encontramos con un nuevo escollo, pues tan solo se publican las encuestas de turistas alojados en opciones de mercado. No se publican los datos del conjunto, ni mucho menos los de la opción de NO mercado. No obstante, los diversos informes elaborados por la Agència Valenciana del Turisme permiten obtener una estimación de esta información.<sup>11</sup>

Tabla 14. Turistas no residentes en España.

Turistas no residentes en España						
	Alicante	% Alc / CV	Mercado	No mercado	% Mercado	% No mercado
<b>2011</b>						
<b>2012</b>	3.800.000	71,1%	1.782.987	2.017.013	46,9%	53,1%
<b>2013</b>	4.400.000	73,7%	2.024.291	2.375.709	46,0%	54,0%
<b>2014</b>	4.500.000	72,2%	2.113.931	2.386.069	47,0%	53,0%
<b>2015</b>	4.700.000	66,8%	2.188.356	2.511.644	46,6%	53,4%
<b>2016</b>	5.300.000	68,5%	2.579.994	2.720.006	48,7%	51,3%

Tabla 15. Turistas no residentes y tipo de alojamiento en 2016.

Turistas no residentes y tipo de alojamiento						2016
	Total	De Mercado	De NO mercado	% Mercado	% NO mercado	
España	75.315.007	59.666.815	15.648.192	79,2%	20,8%	
Comunidad Valenciana	7.731.769	4.564.888	3.166.881	59,0%	41,0%	
Alicante	5.300.000	2.579.994	<b>2.720.006</b>	48,7%	51,3%	
% Alc / Com. Val.	<b>68,5%</b>	<b>56,5%</b>	<b>85,9%</b>			
% Alc / Esp	7,0%	4,3%	17,4%			

<sup>11</sup> Los anuarios "Turismo Comunitat Valenciana" de los años 2011 al 2016

El número de turistas no residentes que se estima que llegan a Alicante asciende en 2016 hasta los 5,3 millones, cifra que representa algo más de 2 de cada 3 de los que llegan a la Comunidad Valenciana. Además, se comprueba que la opción de No mercado es superior que la de la comunidad y muy por encima que la media española. En concreto algo más del 50% de los turistas no residentes (el 53% de media de los últimos años) se sitúa en esta categoría, cuando en la Comunidad Valencia se sitúa por encima del 40% (42% de media) y en España se descendería hasta el 20% con los datos del 2016.

Efectivamente, si el turismo residencial como segmento de mercado tiene sentido analizarlo, la provincia de Alicante, sin descartar otras provincias, puede ser un claro referente.

Pasemos seguidamente a la vertiente económica de la llegada de esta tipología de turistas a Alicante. Como es de esperar, el proceso a seguir es similar anterior, dado que no existe una estadística que nos indique directamente este dato.

En el caso español los últimos datos, 2016, nos indican que el turista de No mercado no alcanza el 20% del gasto total.<sup>12</sup>

**Tabla 16.** Gasto de los turistas no residentes en España.

<b>Gasto de los turistas no residentes en España. Millones €</b>				
	<b>ESPAÑA</b>	<b>Mercado</b>	<b>No mercado</b>	<b>% No mercado</b>
<b>2011</b>	52.002	33.763	18.239	35,1%
<b>2012</b>	53.931	35.121	18.810	34,9%
<b>2013</b>	59.270	38.731	20.539	34,7%
<b>2014</b>	63.035	40.176	22.859	36,3%
<b>2015</b>	71.216	45.474	25.742	36,1%
<b>2016</b>	77.416	63.610	13.805	17,8%

Pasemos a comprobar cuál es la situación de la Comunidad Valenciana y Alicante. Con los datos del fichero de microdatos para el 2016, los turistas que optan por la opción de NO mercado en la Comunidad Valenciana se encuentran ligeramente por encima de la otra opción.

**Tabla 17.** Gasto de los turistas no residentes en Comunidad Valenciana.

<b>Gasto (millones €) de los Turistas no residentes</b>					<b>2016</b>
	<b>Total</b>	<b>De Mercado</b>	<b>De NO mercado</b>	<b>% Mercado</b>	<b>% NO mercado</b>
<b>España</b>	77.416	63.264	14.151	81,7%	18,3%
<b>Comunidad Valenciana</b>	7.437	3.384	4.053	45,5%	54,5%

Los datos provinciales de gasto de los turistas no se detallan en las encuestas publicadas. Con esta dificultad para estimar el gasto de estos turistas en Alicante hay que partir de las proporciones disponibles entre un tipo de alojamiento u otro. En particular, el gasto en Alicante mantendrá, al menos, la misma proporción que la media de la Comunidad Valenciana, si bien sabiendo que el porcentaje de turistas de esta opción en Alicante es mayor que la media de la Comunidad Valenciana es lógico pensar que también ocurra lo mismo en el gasto generado. Con ello, el porcentaje del gasto de los turistas de no mercado podría establecerse en Alicante por encima del 54,5% y llegar hasta el 64,5%, tal y como reflejado en la siguiente tabla. Con esta aproximación,

<sup>12</sup> Al igual que ocurría con el número de turistas, en el gasto generado en función del alojamiento los valores obtenidos antes del 2016 no son comparables por cambio de metodología.

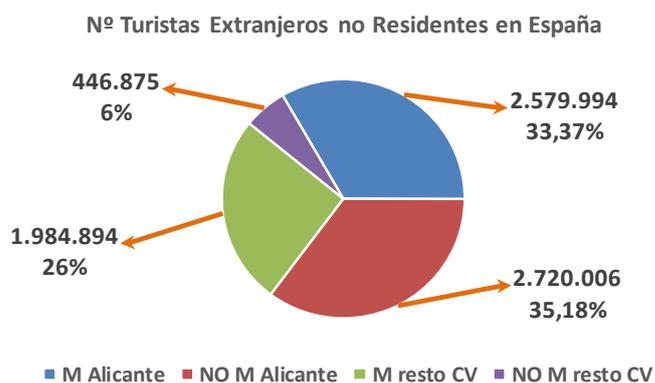
comprobamos como el peso del gasto turístico total en Alicante (3.461.070.000 €) respecto a la Comunitat Valenciana se sitúa ligeramente por encima del 70% y respecto al dato nacional cerca del 7%. Estas cifras son coherentes con el número de turistas anteriormente comentada.

Quizás lo más significativo sea el peso que adquiere Alicante sobre el total nacional en la modalidad de NO mercado, ya que se eleva hasta el 24,5%. Es decir, prácticamente 1 de cada 4 euros de gasto de este segmento turístico de España se queda en Alicante. Y esta proporción se incrementa dentro de la comunidad, donde Alicante absorbería el 85% de esta partida.

Tabla 18. Gasto de los turistas no residentes en Alicante.

Gasto (millones €) de los Turistas no residentes					2016
	Total	De Mercado	De NO mercado	% Mercado	% NO mercado
<b>España</b>	77.416	63.264	14.151	81,7%	18,3%
<b>Comunidad Valenciana</b>	7.437	3.384	4.053	45,5%	54,5%
<b>Alicante</b>	5.366	1.905	<b>3.461</b>	35,5%	<b>64,5%</b>
<b>% Alc / Com, Val.</b>	<b>72,1%</b>	<b>56,3%</b>	<b>85,4%</b>		
<b>% Alc / Esp</b>	6,9%	3,0%	24,5%		

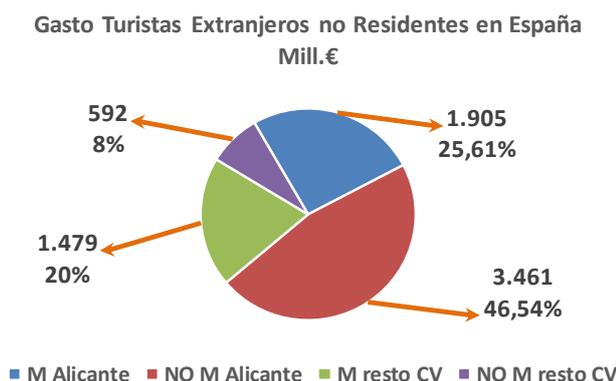
Figura 14. Cantidad de turistas según alojamiento en Alicante y Com. Valenciana.



En la Comunidad Valenciana, los turistas que optan por el alojamiento de Mercado en Alicante (33,37%) junto a los que optan por la opción de NO Mercado (35,18%) acaparan el 68,5%.

Figura 15. Gasto de turistas según alojamiento en Alicante y Com. Valenciana.

El gasto en Alicante de los turistas de Mercado alcanza el 25,61% del total de la comunidad, y el de los turistas de NO Mercado con 3.461 millones de euros se eleva hasta el 46,4%.



En este punto del análisis sería interesante conocer, además, en qué aspectos concretos se distribuye este gasto realizado por los turistas extranjeros en la provincia de Alicante. Consultando los resultados de FRONTUR se puede establecer de forma aproximada, ya que no viene expresamente el detalle en el gasto realizado en la opción de NO mercado, solo se aporta la

cantidad conjunta para el total de España, sin distinguir entre las dos grandes modalidades de alojamiento.

Aplicando los porcentajes para cada partida obtenidos para el conjunto nacional en 2016 y aplicándolos al gasto estimado en Alicante podemos obtener el siguiente detalle. Hay que aclarar que en los datos nacionales sí se distingue entre el gasto por alojamiento y gasto por manutención, pero que en este caso particular y al no disponer del detalle ni por comunidad autónoma, ni por opción de alojamiento, se ha decidido juntar las dos partidas (y sus porcentajes) siendo conscientes de que en el caso de Alicante el peso de la manutención será muy superior al gasto en alojamiento dadas las particularidades de este segmento de turismo.

**Tabla 19.** Desglose de gastos de los turistas en España.

	<b>%</b>	<b>Gasto realizado</b>
<b>Gasto en transporte internacional</b>	25,0%	865.267.500
<b>gasto en alojamiento+manutención</b>	37,5%	1.297.901.250
<b>Gasto en actividades</b>	25,0%	865.267.500
<b>Otros gastos</b>	12,5%	432.633.750
		<b>3.461.070.000</b>

## 6. LA OFERTA DEL MERCADO TURÍSTICO RESIDENCIAL

El turista residencial, como ya se ha indicado al inicio, emplea en sus visitas una vivienda particular. Por ese motivo, para conocer el impacto de dicho segmento de mercado, y ante la ausencia de estadísticas que se ajusten al mismo, es necesario complementar la vertiente de demanda del bloque anterior con el actual de oferta. El incorporar este análisis es lógico ya que, junto a los gastos generados por los turistas en su destino, estos necesitan de la infraestructura correspondiente para el alojamiento. Con ello, en este bloque se trata de averiguar y cuantificar el importe destinado anualmente a la adquisición de una vivienda para tales fines, así como los gastos e impuestos asociados a la tenencia y uso de los inmuebles de este particular parque de viviendas.

Para este propósito parcial nos encontramos nuevamente con la ausencia de una serie estadística adecuada. Los análisis en consecuencia derivan del número de viviendas nuevas que se ponen en el mercado cada año, dato a partir del cual se tendrá que estimar cuántas se destinan al turismo residencial, y en segundo lugar precisar, dentro del parque de viviendas, las que participan en este segmento del turismo. El proceso empleado será el siguiente: (a) determinar las nuevas viviendas adquiridas por extranjeros no residentes; (b) cuantificar cuántas viviendas ya participan en este mercado; y (c) determinar las nuevas viviendas de residentes que se incorporan a este mercado.

El Ministerio de Fomento publica periódicamente diversas estadísticas sobre transmisiones de viviendas. Entre ellas están las que diferencian entre si la operación se refiere a nuevas viviendas o bien son segundas operaciones, y también entre la residencia y nacionalidad del comprador. En un apartado anterior, ya se ha mostrado la elevada presencia de la provincia de Alicante en la compraventa de viviendas, y en especial entre los residentes extranjeros. Centrémonos a continuación en los datos del 2016.

Tabla 20. Transacciones inmobiliarias en España y Alicante en 2016.

Transacciones inmobiliarias 2016	ESPAÑA		Viviendas libres y protegidas		
	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
Espanoles Residentes	376.643				
Extranjeros Residentes	74.277	5.956	68.321	8,0%	92,0%
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>4.101</b>				
TOTAL identificados	455.021				
No consta / Sin identificar	2.717				
Total 2016	457.738	47.114	410.624	10,3%	89,7%

Transacciones inmobiliarias 2016	ALICANTE		Viviendas libres y protegidas		
	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
Espanoles Residentes	17.312				
Extranjeros Residentes	16.490	2.337	14.153	14,2%	85,8%
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>1.200</b>				
TOTAL identificados	35.002				
No consta / Sin identificar	552				
Total 2016	35.554	4.258	31.296	12,0%	88,0%

% Espanoles residentes Alc/Esp	4,6%		
% Ext. SI residentes Alc/Esp	22,2%	39,2%	20,7%

## 1. - Nuevas viviendas adquiridas por extranjeros no residentes

De la tabla anterior comprobamos que en España las transacciones del mercado inmobiliario están en más de un 80% en manos de españoles residentes, dejando menos de un 20% a extranjeros, sean residentes o no. Este hecho, por el contrario, no ocurre en la provincia de Alicante, donde prácticamente ambos colectivos se reparten las operaciones al 50%.

Este hecho hace que mientras el volumen total de operaciones en Alicante represente el 4,6% (ajustado por tanto a su peso poblacional), el relativo a los extranjeros se eleve de forma considerable. Como se comprueba, en la provincia de Alicante las compraventas realizadas por extranjeros residentes alcanzan el 22,2% del total nacional. Otra diferencia que interesa resaltar es que el mercado de vivienda nueva entre extranjeros en Alicante presenta mayor actividad que la media nacional. Así, mientras en el conjunto del territorio nacional el 8% de las operaciones de compraventa de extranjeros se realiza sobre viviendas nuevas, el porcentaje se eleva hasta el 14,2% cuando nos dirigimos a Alicante.

Con esta información adicional, es decir, aplicando el mismo reparto entre nuevas y de 2ª mano, podemos estimar dentro de las ventas realizadas a extranjeros que, de las 1.200 operaciones realizadas en la provincia, unas 170 son ejecutadas sobre vivienda nueva y el resto, unas 1.030 son de 2ª mano.

**Tabla 21.** Cantidad de vivienda nueva y de 2ª mano en transacciones con Turistas no residentes.

<b>ESPAÑA</b>	<b>Total</b>	<b>Nuevas</b>	<b>2ª mano</b>	<b>% Nuevas</b>	<b>% 2ª mano</b>
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>4.101</b>	<b>329</b>	<b>3.772</b>	<b>8,0%</b>	<b>92,0%</b>

<b>ALICANTE</b>	<b>Total</b>	<b>Nuevas</b>	<b>2ª mano</b>	<b>% Nuevas</b>	<b>% 2ª mano</b>
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>1.200</b>	<b>170</b>	<b>1.030</b>	<b>14,2%</b>	<b>85,8%</b>

<b>% Ext. NO residentes Alc/Esp</b>	<b>29,3%</b>	<b>51,7%</b>	<b>27,3%</b>		
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--	--

Este número de viviendas nuevas son las que constituirían la primera parte de la oferta turística residencial (recordemos que la segunda parte y más numerosa es la constituida por el propio parque de viviendas ya constituidas a lo largo de los años). Tan solo nos faltaría destacar un pequeño matiz sobre esta cifra. Así, lo más común es que este conjunto de nuevas viviendas adquiridas por extranjeros no residentes se utilice efectivamente para el turismo, pero habría que recordar que un porcentaje de las mismas se podría destinar al alojamiento por motivos laborales, con lo que éstas quedarían fuera del segmento del turismo residencial.

Ante la ausencia, una vez más de detalle en las estadísticas, podemos recurrir a la información aportada en un apartado anterior, en el que se analizaba precisamente el número de extranjeros trabajando en Alicante. Esta cifra de trabajadores extranjeros en Alicante se situaría sobre los 77.000 empleados, dentro de una población de unos 345.000 extranjeros residentes. Es decir, estos trabajadores representan algo más de un 20% de la población de extranjeros. Se podría aplicar, en consecuencia, este mismo porcentaje al número de viviendas nuevas adquiridas por no residentes, con lo que el restante 80% serían las que quedarían disponibles para el segmento de turismo residencial. Con los datos anteriores, la cifra se situaría en las 136 viviendas nuevas.

El siguiente paso es el determinar el valor económico de estas viviendas. Para ello, al igual que en el caso anterior, las estadísticas del Ministerio de Fomento nos permiten obtener información suficiente para estimar este importe, tal y como aparece en las siguientes tablas.

**Tabla 22.** Gasto en transacciones inmobiliarias en España y Alicante en 2016.

Miles EUROS Transacciones inmobiliarias 2016	ESPAÑA		Vivienda libre		
	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
Españoles Residentes					
Extranjeros Residentes	11.505.213	1.220.997	10.284.216	10,6%	89,4%
<b>Extranjeros NO residentes</b>					
TOTAL identificados					
No consta / Sin identificar					
Total 2016	60.869.284	7.214.158	53.655.126	11,9%	88,1%

Miles EUROS Transacciones inmobiliarias 2016	ALICANTE		Vivienda libre		
	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
Españoles Residentes					
Extranjeros Residentes	2.184.746	462.665	1.722.081	21,2%	78,8%
<b>Extranjeros NO residentes</b>					
TOTAL identificados					
No consta / Sin identificar					
Total 2016	4.069.297	731.122	3.338.176	18,0%	82,0%

Las cifras de estas tablas hacen referencia a las adquisiciones de extranjeros residentes y al total del mercado, y solo para las viviendas libres. A partir de esta información se comprueba que la provincia de Alicante genera proporcionalmente más movimiento económico entre las viviendas nuevas (21,2%) que el conjunto de España (10,6%). Manteniendo la proporción de estos datos entre viviendas nuevas y de 2ª mano, junto a la tabla anterior de número de viviendas se puede determinar las cantidades en euros que en particular mueven los extranjeros no residentes.

**Tabla 23.** Gasto de extranjeros no residentes en transacciones inmobiliarias en 2016.

ESPAÑA	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>635.229</b>	<b>67.414</b>	<b>567.815</b>	<b>10,6%</b>	<b>89,4%</b>

ALICANTE	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>159.211</b>	<b>33.893</b>	<b>125.318</b>	<b>21,3%</b>	<b>78,7%</b>

% Ext. NO residentes Alc/Esp	25,1%	50,3%	22,1%
------------------------------	-------	-------	-------

Comprobamos que la actividad inmobiliaria de los extranjeros no residentes mueve en torno a los 160 millones de euros, una cuarta parte del total nacional. Este porcentaje se eleva, como era de esperar, hasta el 50% si nos centramos en las viviendas nuevas. Finalmente, una vez descontada la parte de viviendas adquiridas por motivos laborales (un 20%), el importe económico del turismo residencial de extranjeros no residentes en Alicante de vivienda nueva se sitúa en los 27,10 millones de euros.

## 2. - Parque de viviendas destinadas al turismo residencial

La segunda parte del lado de la oferta hace referencia al conjunto de viviendas (al margen de las nuevas analizadas hasta ahora) que potencialmente se destinan al alojamiento de estos turistas extranjeros que optan por opciones de no mercado. Se trata en definitiva de estimar del total del parque de viviendas disponible en Alicante cuántas son las que se ofrecen para precisamente cubrir la demanda.

Con tal objetivo parcial comenzaremos por comprobar cómo es el parque de viviendas en cuanto a su composición igualmente a partir de las estadísticas del Ministerio de Fomento.

**Tabla 24.** Parque de viviendas en España y Alicante.

<b>Viviendas</b>						
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>España</b>	25.249.053	25.382.415	25.441.306	25.492.335	25.541.915	25.586.279
<b>Alicante</b>	1.274.647	1.277.680	1.279.082	1.281.030	1.285.408	1.289.595
<b>% Alc / Esp</b>	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

<b>Viviendas NO principales</b>						
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>España</b>	7.149.647	7.269.978	6.450.275	6.379.207	6.565.897	6.529.836
<b>Alicante</b>	531.962	533.661	540.091	534.116	561.060	<b>547.397</b>
<b>% Alc / Esp</b>	7,4%	7,3%	8,4%	8,4%	8,5%	8,4%

A finales del 2016, España dispone más de 25 millones de viviendas, de las cuales unos 6,5 millones quedan dentro de la categoría de no principales, y con ello apropiadas para poner a disposición al segmento de turismo residencial de extranjeros no residentes. Por su parte, la provincia de Alicante recoge el 5% del parque de viviendas, porcentaje que se eleva hasta superar el 8% cuando nos centramos en las viviendas no principales. En consecuencia, Alicante cuenta con una elevada oferta de inmuebles para este segmento turístico. En concreto, en torno a unas 550.000 viviendas podrían destinarse a este fin.

Esta importante cantidad de viviendas no principales son, en gran medida, utilizadas por residentes en España, nacionales y extranjeros, como segunda residencia, para su uso y disfrute, por lo que realmente no todas ellas entrarían a formar parte de esta oferta turística. De hecho, tradicionalmente en España se ha optado por adquirir una segunda residencia, generalmente en las zonas de costa, para disfrutar durante los periodos de ocio. Con esa premisa una parte importante de las viviendas no principales van a seguir siendo utilizadas, digamos de forma exclusiva, por sus propietarios, y solo una parte considerarán la posibilidad de ponerlas a disponibilidad de turistas.

Conocer qué parte de este parque de viviendas es el que se está ofertando a estos turistas es realmente difícil. No obstante, resulta necesario disponer de este dato para poder cuantificar esta parte de la oferta, por lo que será necesario establecer algunas suposiciones para disponer, al menos, un número aproximado de estas viviendas.

Para conocer esta cantidad puesta en el mercado, una de las opciones viables es a partir precisamente de la propia demanda del mercado. Es decir, teniendo en cuenta qué cantidad de turistas optan por esta opción, y cuál es en consecuencia el número mínimo de viviendas que hacen falta para satisfacer esta demanda real.

A partir de este punto de partida, recordemos que por ejemplo en el año 2016 llegaron a la provincia de Alicante unos 2,7 millones de turistas extranjeros no residentes que se alojan en viviendas particulares. ¿Cuántas viviendas hacen falta para dar alojamiento a todos ellos? La respuesta no es sencilla, ya que cada uno de estos turistas tiene una permanencia en días distinta, no todos ellos llegan el mismo día, ni si quiera el tamaño del grupo, es decir, el de la familia/amigos es el mismo. Para dar respuesta a estos interrogantes es oportuno conocer previamente el valor y comportamiento de otras variables. En concreto hace falta determinar: el grado de ocupación de las opciones de mercado, y como representante del mismo y más relacionado tomaremos el de los apartamentos turísticos; la distribución temporal de la llegada de los turistas a la provincia; y finalmente, el tamaño medio del grupo de personas que viaja.

## Grado de ocupación de los apartamentos turísticos

La estadística del INE de ocupación de este tipo de establecimiento para la provincia de Alicante nos permite comprobar que, como era previsible, existe una elevada estacionalidad y que el mayor grado de ocupación se produce en el mes de agosto cuando alcanza un nivel del 70%, tal y como queda reflejado en la siguiente tabla.

Tabla 25. Grado de Ocupación en los apartamentos turísticos en Alicante.

% Grado de ocupación de los apartamentos turísticos en ALICANTE												
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
<b>2011</b>	23,26	29,56	29,75	34,82	32,73	46,72	61,16	68,83	50,34	42,08	25,72	21,07
<b>2012</b>	26,29	29,57	32,39	32,88	32,47	45,03	56,97	68,10	48,46	39,82	26,38	22,73
<b>2013</b>	25,49	30,91	36,56	32,46	40,45	49,93	58,20	70,90	50,46	45,17	29,56	25,47
<b>2014</b>	30,30	35,33	34,41	38,16	38,27	48,88	60,27	73,38	54,39	45,30	30,86	25,70
<b>2015</b>	32,02	37,80	35,49	39,67	43,43	51,87	61,86	72,80	53,62	48,31	32,10	27,71
<b>2016</b>	32,89	36,99	41,95	40,31	46,21	49,87	62,77	71,60	51,89	45,83	31,05	26,20
<b>Media</b>	<b>28,38</b>	<b>33,36</b>	<b>35,09</b>	<b>36,38</b>	<b>38,93</b>	<b>48,72</b>	<b>60,21</b>	<b>70,94</b>	<b>51,53</b>	<b>44,42</b>	<b>29,28</b>	<b>24,81</b>

## Distribución temporal de la llegada de turistas

Para conocer el detalle temporal de la llegada de turistas podemos acudir directamente al movimiento de pasajeros del aeropuerto, ya que es la opción de transporte más utilizada por los turistas que nos visitan. Como en el caso anterior, a partir de la llegada de vuelos internacionales se puede determinar el flujo temporal de llegadas de pasajeros. El detalle para el aeropuerto de Alicante es el siguiente:

Tabla 26. Distribución temporal del movimiento de pasajeros de vuelos internacionales en Alicante.

Distribución temporal del movimiento de pasajeros de vuelos internacionales en ALICANTE												
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
<b>2011</b>	4,4%	4,7%	6,2%	9,0%	9,7%	10,5%	12,32%	12,2%	11,0%	10,4%	5,2%	4,4%
<b>2012</b>	4,3%	4,6%	6,4%	8,7%	9,6%	10,5%	12,51%	12,2%	10,9%	9,8%	5,8%	4,8%
<b>2013</b>	4,0%	4,3%	6,0%	8,5%	9,8%	10,6%	12,54%	12,4%	11,0%	10,0%	6,0%	4,9%
<b>2014</b>	4,4%	4,7%	6,2%	9,1%	9,9%	10,5%	12,15%	12,1%	10,6%	9,7%	5,6%	4,9%
<b>2015</b>	4,5%	4,5%	6,0%	8,7%	9,8%	10,4%	12,05%	12,0%	10,6%	10,0%	6,0%	5,4%
<b>2016</b>	4,5%	4,7%	6,5%	8,2%	9,3%	10,3%	12,15%	11,9%	10,7%	10,2%	6,1%	5,5%
<b>Media</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,6%</b>	<b>6,2%</b>	<b>8,7%</b>	<b>9,7%</b>	<b>10,5%</b>	<b>12,3%</b>	<b>12,1%</b>	<b>10,8%</b>	<b>10,0%</b>	<b>5,8%</b>	<b>5,0%</b>

La tabla anterior además de evidenciar la estacionalidad en la llegada de pasajeros nos informa que el mes con más afluencia es el de julio, periodo en el que se concentra el 12,3% de todos los turistas, le sigue muy cerca agosto con el 12,1%.

## Tamaño medio del grupo de personas que viaja

El último aspecto que nos falta concretar es el relativo al tamaño medio del grupo que se desplaza. Si bien es una pregunta que aparece en el cuestionario de Frontur, lo cierto es que en los microdatos disponibles en el INE no aparece esta información por lo que habrá que determinar este valor por otra vía. La opción elegida es a partir del tamaño medio de los hogares, y en particular la media de los hogares de la Unión Europea.<sup>13</sup> Podemos situar el valor medio en 2,3 personas por hogar, tal y como se comprueba en la siguiente tabla. Este es el valor medio de

<sup>13</sup> Housing Statistics in the European Union. Income and Living Conditions. Eurostat.

los países de la Unión Europea, y también es el valor para el Reino Unido, uno de los países más importantes dentro de la nacionalidad de los turistas que visitan la provincia de Alicante.

**Tabla 27.** Tamaño medio de los hogares en Unión Europea en 2015.

<b>Tamaño medio de los hogares, 2015</b>			
European Union (27 countries)	2,3	Malta	2,6
Belgium	2,3	Netherlands	2,2
Bulgaria	2,5	Austria	2,2
Czech Republic	2,4	Poland	2,8
Denmark	2,0	Portugal	2,5
Germany	2,0	Romania	2,7
Estonia	2,2	Slovenia	2,5
Ireland	2,7	Slovakia	2,8
Greece	2,6	Finland	2,0
Spain	2,5	Sweden	2,0
France	2,2	United Kingdom	2,3
Croatia	2,8	Iceland	2,5
Italy	2,4	Norway	2,0
Cyprus	2,7	Switzerland	2,2
Latvia	2,4	Former Yugoslav Republic of Macedonia, the	3,7
Lithuania	2,3	Serbia	2,9
Luxembourg	2,4	Turkey	3,5
Hungary	2,3		

La información complementaria que hemos obtenido en los tres apartados anteriores nos sirve para estimar el número de viviendas necesarias para atender la demanda que llega a Alicante. El procedimiento para alcanzar este propósito es el siguiente.

A partir del número de turistas que la encuesta Frontur y la Agencia Valenciana de Turismo asigna a la provincia de Alicante, tal y como se ha analizado en el apartado de la demanda, tenemos que llegan a la provincia de Alicante en torno a unos 2,7 millones de turistas pertenecientes al segmento del turismo residencial.

Esta cantidad de turistas llega siguiendo el mismo patrón de distribución de llegada de pasajeros del aeropuerto de Alicante, con lo que la llegada mensual de estos turistas queda del siguiente modo:

**Tabla 28.** Estimación de la distribución de turistas extranjeros no residentes que se alojan en viviendas particulares.

<b>Estimación de la distribución de los turistas extranjeros no residentes que se alojan en viviendas particulares</b>												
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
<b>2016</b>	122.839	127.561	177.492	223.173	252.811	279.506	<b>330.481</b>	323.169	291.510	277.058	165.701	148.793

Estos turistas necesitan para alojarse, al menos, el siguiente número de viviendas, teniendo en cuenta para ello el tamaño medio del grupo de turistas (2,3 personas). Pero dada la reducida por no decir nula flexibilidad de la variable oferta de estas viviendas en el corto plazo, es decir, mes a mes, la demanda mínima estará condicionada con el pico anual. Este se produce en el mes de julio con un valor de unas 143.000 viviendas.

**Tabla 29.** Estimación del número de viviendas particulares que se necesita.

<b>Estimación del número de viviendas particulares que se necesitan</b>												
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
<b>2016</b>	53.408	55.461	77.170	97.032	109.918	121.524	<b>143.687</b>	140.508	126.743	120.460	72.044	64.693

Finalmente, y al igual que ocurre con cualquier otro tipo de oferta turística, para no tener problemas de capacidad, a las cifras anteriores habrá que añadirle, al menos, el mismo margen que presentan los apartamentos turísticos en su mes de máxima ocupación (el 70%). Este último paso nos permite comprobar que para atender la demanda del turismo residencial en Alicante se requiere una oferta de viviendas que podría fijarse en unas 200.000.

**Tabla 30.** Oferta necesaria para cubrir con el margen adecuado la llegada del turismo residencial a Alicante.

Oferta necesaria para cubrir con el margen adecuado la llegada del turismo residencial a Alicante												
	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic
2016	75.292	78.186	108.790	136.790	154.955	171.318	202.562	198.080	178.675	169.817	101.564	91.200

A modo de resumen, para el mes de máxima llegada de turistas, que es julio, el detalle para el 2016 es el siguiente: llegan unos 330.000 turistas, que van a necesitar unas 143.000 viviendas, para lo cual podrán elegir entre una oferta de unas 200.000. De otro lado se comprueba que efectivamente esta oferta es compatible con el parque de viviendas no principales de la provincia de Alicante, que consta de casi 550.000 viviendas. Para el 2016 estas viviendas representan el 37% de las viviendas de 2ª residencia, pero la media de los últimos años quedaría en un 33,2%. Es decir, algo más de un tercio de estas viviendas permiten dar alojamiento al turismo residencial.

Julio	
Llegada de turistas	330.481
Viviendas demandadas	143.687
Viviendas ofertadas	202.562
Grado ocupación	70,9%

Llegados a este punto, el siguiente es el determinar que coste tiene anualmente el mantenimiento de estas viviendas. No hay estadísticas precisas, nuevamente, que nos ayuden a calcularlo. En principio podría ser útil la estadística que confecciona el INE, Encuesta de Presupuestos Familiares, pero entendemos que su filosofía está más centrada en una vivienda que se utilice básicamente como vivienda principal, por lo que el detalle por partidas de gastos no parece el más apropiado. No obstante, y para tenerlo de referencia, el gasto medio de un hogar en España se sitúa en 2016 en los 28.200€. Entrando en el detalle de las principales partidas que lo componen, sí nos podríamos fijar en aquellas que presentan un carácter más fijo. En esta categoría podría incluirse la partida 4. *Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles*, y la 5. *Muebles, artículos del hogar y artículos para el mantenimiento corriente del hogar*, las cuales presentan respectivamente los siguientes importes: 8.706 y 1.283 euros, en total 9.989 euros al año.

Si bien estos importes pueden servir como valor máximo de un hogar tipo, la idea es estimar el coste de aquellos gastos que inevitablemente tendrá que hacer cargo el propietario de la vivienda. Entre otros podemos señalar como los más significativos los siguientes:

- Comunidad de vecinos
- Impuesto sobre bienes inmuebles
- Tasa de recogida de basuras
- Suministros (agua, gas, electricidad, ...)

- Seguro de la vivienda
- Pequeñas reparaciones, renovaciones y averías
- Coste fiscal en IRPF por 2ª residencia

Un cálculo aproximado para este conjunto de gastos se sitúa en los 4.500€ por año y vivienda (de este importe, las partidas de naturaleza tributaria rondarían el 20% y el resto serían desembolsos de carácter no tributario). En consecuencia, el gasto global al que tienen que hacer frente las viviendas ofertadas al segmento del turismo residencial asciende a unos 911,53 millones de euros. Este es el coste de mantenimiento y uso de estas viviendas, y el que permite que sigan estando en el mercado.

### 3. – Nuevas viviendas de residentes que se incorporan al mercado

El tercer y último apartado dentro de la oferta del segmento del turismo residencial es el destinado a cuantificar las nuevas viviendas que potencialmente se incorporan a este mercado. Con este propósito nos apoyaremos en la estadística de nuevas viviendas, ya comentado, así como en el tamaño del parque de viviendas que participan en esta variedad turística visto justo en el apartado anterior.

Al inicio de este bloque destinado a la oferta del mercado turístico residencial se ha indicado a partir de las estadísticas del Ministerio de Fomento las compraventas de vivienda de los últimos años. Si inicialmente nos hemos detenido en comprobar la participación de los extranjeros no residentes en este mercado (1.200 viviendas en 2016), ahora procede analizar la contribución de los residentes, sean estos nacionales o extranjeros. Continuando con la información de aquella tabla, quedan otras 4.088 viviendas nuevas vendidas en el 2016, compradas éstas tanto por residentes nacionales como extranjeros.

**Tabla 31.** Transacciones inmobiliarias de residentes nacionales y extranjeros en Alicante en 2016.

Transacciones inmobiliarias 2016	ALICANTE		Viviendas libres y protegidas		
	Total	Nuevas	2ª mano	% Nuevas	% 2ª mano
Total 2016	35.554	4.258	31.296	12,0%	88,0%
<b>Extranjeros NO residentes</b>	<b>1.200</b>	170	1.030	14,2%	85,8%
<b>Resto</b>	<b>34.354</b>	<b>4.088</b>	30.266		

A partir de este dato, habrá que discriminar en primer lugar qué parte se va a destinar a vivienda de 2ª residencia, y posteriormente cuántas se incorporarán al segmento del mercado turístico.

Tomando la participación en Alicante de la vivienda de 2ª residencia sobre el total, que como se ha visto más arriba se sitúa en torno al 8,4%, podemos considerar que dicho porcentaje es el que se podría aplicar a las nuevas ventas del 2016. Este cálculo nos permite indicar que 343 de las nuevas viviendas vendidas en 2016 en la provincia se destinarán a vivienda de 2ª residencia. Y siguiendo con el discurso establecido, ahora falta concretar las que definitivamente se destinarán a la oferta de estos turistas. Igualmente, en el apartado b) anterior se ha considerado que un tercio del parque de viviendas de 2ª residencia se oferta a este segmento turístico. En consecuencia, en 2016 se han incorporado 114 nuevas viviendas al mercado. El valor económico de las mismas, dado el precio medio de la vivienda en Alicante (situado en 174.571€), rondaría los 20 millones de euros.

Llegados a este punto, faltaría por contabilizar los gastos de formalización de las compraventas de las nuevas viviendas. Para ello, el total de viviendas nuevas consideradas en este apartado, 250 en

total (136 de los extranjeros no residentes + 114 de los residentes) generan un gasto aproximado de 5,88 millones de euros, considerando que cada operación inmobiliaria genera de media un 11,5% en impuestos directamente vinculados con la operación (IVA y AJD) y un 1% en concepto de gastos u honorarios generados por los diversos profesionales que intervienen en la operación. Respectivamente el detalle sería el siguiente: 5.414.835 euros en impuestos y 470.855 euros en honorarios profesionales.

Igualmente, el dinamismo ya destacado del parque de viviendas destinado a esta actividad, es decir, las operaciones de compraventa que se generan en este segmento originan sus propios gastos de formalización. Así, un porcentaje de las más de 200.000 viviendas particulares ofertadas, contribuyen a la recaudación de impuestos por esta transacción (básicamente ITP, pero también se aplicaría en su caso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana- la conocida plusvalía municipal- y las variaciones patrimoniales en IRPF). Estimamos, consecuentemente, que una parte del montante económico total de las operaciones de compraventa realizadas en 2016 pertenecen a este colectivo. La proporción será equivalente al porcentaje de viviendas que anualmente se incorporan a este circuito de intercambios sobre el total de viviendas de Alicante. Éste se sitúa en el 15,7%, ratio que aplicaremos sobre el importe económico de las transacciones de viviendas de segunda mano. A partir de esta cantidad, el porcentaje de gastos de formalización será igualmente el 10% en impuestos directamente vinculados con la operación (ITP) y un 1% en concepto de gastos u honorarios generados por los diversos profesionales. Aplicando este procedimiento, en el 2016 se generaron 52.43 millones de euros en impuestos y 5,24 millones en honorarios profesionales.



## 7. EL TURISTA RESIDENCIAL QUE SE TORNA RESIDENTE

Continuando con el proceso de residencialidad<sup>14</sup> de los turistas que nos visitan, el siguiente avance, tras analizar el impacto económico de los extranjeros no residentes que permanecen de forma temporal en el lugar de destino, implica fijar su residencia habitual en nuestro territorio. Con ello, pasamos a analizar al colectivo de turistas extranjeros que supera su estancia en más de un año en el país de destino y pasan a convertirse en extranjeros residentes por motivos no laborales.

Esta circunstancia implica cambios a la hora de identificar y cuantificar su impacto económico. Entre otros se puede mencionar por ejemplo que habrá una variación en los viajes desde y al extranjero, la vivienda ocupada pasaría a tener la consideración de vivienda principal, y en general los hábitos de consumo se asemejarán más al de los residentes de la zona y no tanto al tipo de gasto del turista representativo. No obstante, sí que mantendrían el carácter de no estar realizando una actividad económica en el país de destino, por lo que otra diferencia respecto al caso anterior es que en gran media se va a tratar de una población de mayor edad y profesionalmente en la etapa de jubilación. De otro lado, cabe recordar que mantienen a la vivienda particular como el tipo de alojamiento empleado.

Con esta declaración se trata en consecuencia de determinar y cuantificar económicamente al colectivo de extranjeros residentes en Alicante en edad de jubilación y cuyos ingresos no provienen en consecuencia de su actividad laboral activa. En esta determinación es posible que queden fuera algunas situaciones muy concretas de extranjeros que efectivamente residen en España y no generan aquí sus rentas, pero consideramos que pueden ser situaciones muy puntuales dentro del conjunto y que además sería muy difícil con los datos estadísticos disponibles poder determinar y cuantificar los mismos. La forma de proceder será similar a la anterior, así en primer lugar nos detendremos en la demanda que desarrolla este colectivo, para a continuación completar su impacto económico por el lado de la oferta que se genera en torno al mismo.

### 1. – La demanda del turista residencial

La demanda que realiza este colectivo de turistas queda fuera de las estadísticas que FRONTUR realiza periódicamente en la entrada de turistas extranjeros a España. Por tanto, para tal finalidad debemos dirigirnos al INE para conocer cuál es el gasto y en qué lo realiza este colectivo residente en España.

La Encuesta de Presupuestos Familiares del INE nos puede ayudar a su cuantificación. Pero previamente habrá que realizar los ajustes y aproximaciones oportunas ya que expresamente no existe el dato de, por ejemplo, gasto de los hogares de jubilados extranjeros en la provincia de Alicante, que sería en definitiva el dato que indagamos.

Por el contrario, sí se dispone de la siguiente información:

---

<sup>14</sup> Aludiendo al concepto utilizado por SIMANCAS, M. y GARCÍA, J. (2013): La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias. En Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. Nº 63, págs. 271-299.

**Tabla 32.** Gasto medio por hogar en 2016.

<b>Gasto medio por hogar</b>	<b>2016</b>	
<b>España</b>	28.199,88	
<b>Com. Valenciana</b>	26.094,00	92,5%
<b>Mayor 65 años</b>	24.128,05	85,6%
<b>Jubilados y prejubilados</b>	26.005,73	92,2%
<b>Extranjeros</b>	22.404,78	79,4%

El gasto medio en 2016 de un hogar en España se sitúa en los 28.199,88 euros. Además, discriminando por otras variables, también se sabe que en la Comunidad Valenciana este dato es de 26.094 € (el 92,5% del gasto medio de España), el gasto del colectivo de mayores de 65 años se sitúa en los 24.128,05€ (el 85,6% del valor medio nacional), los jubilados y prejubilados por su parte presentan un desembolso de 26.005,73€ (el 92,2% del valor medio) y finalmente el colectivo de extranjeros (sin diferenciar entre país de procedencia y actividad económica) poseen el menor nivel de gasto, situado en 22.404,78€ (situándose en el 79,4% del gasto medio nacional).

A partir de esta tabla, teniendo en cuenta en términos generales que la provincia de Alicante tendrá menor gasto que la media nacional, y que igualmente los mayores y jubilados presentan menores gastos, y también que en la misma medida se sitúan los extranjeros, el promedio establecido en este informe es del 90,1% del total nacional (este porcentaje se mantiene igualmente para la cuantificación de los años anteriores al 2016) es decir, un gasto medio por hogar de 25.409€. Se ha optado por considerar el promedio de los tres primeros colectivos, ya que el valor que pueden presentar los extranjeros se vinculará más al colectivo extranjero en edad laboral que reside aquí por motivos económicos, y en consecuencia quedaría fuera del objeto de estudio. El detalle para los años anteriores es el siguiente, igualmente a partir de la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE:

**Tabla 33.** Gasto según encuesta de presupuestos familiares.

<b>Gasto según Encuesta de Presupuestos Familiares</b>						
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Gasto medio España</b>	29.130,03	28.142,73	27.097,95	27.037,74	27.419,52	28.199,88
<b>% Alc. Ext &gt;65 / Esp</b>	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%	90,1%
<b>Gasto medio Alicante Ext &gt;65</b>	26.247	25.358	24.416	24.362	24.706	<b>25.409,26</b>

El siguiente paso es el determinar el número de hogares. Para ello, a partir igualmente de los datos de la Encuesta de Presupuestos Familiares se puede determinar el tamaño medio de los hogares. Actuando de esta forma el tamaño medio de los hogares para el colectivo de mayores de 65 años en el conjunto de España se sitúa en 1,894 personas.

Para el cálculo en Alicante, dadas las características de este colectivo de extranjeros jubilados partiremos de dicho dato, pero truncado, tomando finalmente en este cálculo los 1,8 ocupantes por hogar:

**Tabla 34.** Población extranjera mayor de 65 años y Hogares.

Población extranjera mayor de 65 años y Hogares						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
España	328.511	354.545	361.651	304.961	304.765	299.546
Tamaño medio hogar	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
nº de hogares en España	182.506	196.969	200.917	169.423	169.314	166.414
Alicante	100.593	108.350	114.308	85.065	82.454	74.795
Tamaño medio hogar	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
nº de hogares en Alicante	55.885	60.194	63.504	47.258	45.808	41.553
% Alc / Esp	30,6%	30,6%	31,6%	27,9%	27,1%	25,0%

La provincia de Alicante contaría en 2016 con más de 41.500 hogares de residentes extranjeros mayores de 65 años. Este colectivo provincial recogería a la cuarta parte del total nacional. No obstante, hay que destacar que este importante porcentaje en el conjunto de España se ha reducido en los últimos años, ya que por ejemplo en el 2011 este dato superaba el 30%. El motivo es el mayor descenso de este colectivo de extranjeros mayores de 65 años en Alicante, que presenta una reducción del 25,6%, frente al registrado en el global nacional que es del 8,8% desde el 2011.

El gasto finalmente ejercido por estos turistas residencializados sería el siguiente:

**Tabla 35.** Gasto de los turistas residencializados.

Gasto de los turistas residencializados						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gasto medio España	29.130,03	28.142,73	27.097,95	27.037,74	27.419,52	28.199,88
% Esp Ext > 65 sobre total	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%	93,0%
Gasto medio España Ext >65	27.091	26.173	25.201	25.145	25.500	26.226
Gasto España	4.944.259.897	5.155.229.841	5.063.333.703	4.260.152.385	4.317.530.173	4.364.366.648
Gasto medio Alicante Ext >65	26.247	25.358	24.416	24.362	24.706	25.409,26
Gasto Alicante	1.466.833.919	1.526.396.606	1.550.548.357	1.151.313.364	1.131.732.607	1.055.825.334
% Alc / Esp	29,7%	29,6%	30,6%	27,0%	26,2%	24,2%

Veamos a partir de esta cifra de gasto de los residentes extranjeros mayores de 65 años en la provincia de Alicante, cifrado en 1.055,8 millones de euros, cuáles son las principales partidas de gasto.

**Tabla 36.** Desglose de gasto medio por hogar en 2016.

Gasto medio por hogar, 2016	España	Alicante ext >65 años	
Gasto Total	28.199,88	25.409,26	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	4.123,28	3.715,25	14,6%
Bebidas alcohólicas y tabaco	536,36	483,28	1,9%
Vestido y calzado	1.451,41	1.307,78	5,1%
Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles	8.705,62	7.844,12	30,9%
Muebles, art. del hogar y art. para el mantenimiento cte. del hogar	1.282,65	1.155,72	4,5%
Sanidad	966,69	871,03	3,4%
Transporte	3.263,58	2.940,62	11,6%
Comunicaciones	882,15	794,85	3,1%
Ocio y cultura	1.593,76	1.436,04	5,7%
Enseñanza	399,05	359,56	1,4%
Restaurantes y hoteles	2.780,46	2.505,31	9,9%
Otros bienes y servicios	2.214,87	1.995,69	7,9%

El gasto más elevado de este colectivo se centra en el vinculado con la vivienda (el 30,9%), seguido de la alimentación y bebidas (14,6%), el transporte (11,6%) y en cuarto lugar restaurantes y hoteles (9,9%), representando estas cuatro partidas 2 de cada 3 euros gastados.

Un análisis con un grado de detalle mayor nos permite conocer mejor los pormenores de estos gastos, donde el alquiler imputado con un 20,1% del presupuesto del hogar se sitúa a la cabeza. A continuación, se presenta la tabla con este mayor grado de concreción:

**Tabla 37.** Desglose detallado del gasto medio por hogar en 2016.

<b>Gasto medio por hogar, 2016</b>	<b>España</b>	<b>Alicante ext &gt;65 años</b>	
<b>Gasto Total</b>	28.199,90	<b>25.409,28</b>	
<b>01.1 T Alimentos</b>	3.824,38	3.445,92	13,6%
<b>01.2 T Bebidas no alcohólicas</b>	298,91	269,33	1,1%
<b>02.1 T Bebidas alcohólicas</b>	189,98	171,18	0,7%
<b>02.2 T Tabaco</b>	346,37	312,09	1,2%
<b>03.1 T Vestido</b>	1.077,10	970,51	3,8%
<b>03.2 T Calzado</b>	374,31	337,27	1,3%
<b>04.1 T Alquileres reales de vivienda</b>	947,13	853,40	3,4%
<b>04.2 T Alquileres imputados de vivienda</b>	5.671,75	5.110,48	20,1%
<b>04.3 T Conservación y reparación de la vivienda</b>	241,20	217,33	0,9%
<b>04.4 T Suministro de agua y otros servicios relacionados con la vivienda</b>	790,78	712,53	2,8%
<b>04.5 T Electricidad, gas y otros combustibles</b>	1.054,75	950,37	3,7%
<b>05.1 T Muebles y accesorios, alfombras y otros revestimientos de suelos</b>	232,73	209,70	0,8%
<b>05.2 T Artículos textiles para el hogar</b>	120,06	108,18	0,4%
<b>05.3 T Aparatos domésticos</b>	238,19	214,62	0,8%
<b>05.4 T Menaje y herramientas del hogar</b>	142,96	128,81	0,5%
<b>05.5 T Bienes y servicios para el mantenimiento corriente del hogar</b>	548,72	494,42	1,9%
<b>06.1 T Productos, aparatos y equipos médicos</b>	607,74	547,60	2,2%
<b>06.2 T Servicios ambulatorios y hospitalarios</b>	358,95	323,43	1,3%
<b>07.1 T Adquisición de vehículos.</b>	958,18	863,36	3,4%
<b>07.2 T Utilización de vehículos personales</b>	1.870,84	1.685,70	6,6%
<b>07.3 T Servicios de transporte</b>	434,56	391,56	1,5%
<b>08.1 T Equipos de telefonía y fax</b>	83,25	75,01	0,3%
<b>08.2 T Servicios postales, de telefonía y fax</b>	798,90	719,84	2,8%
<b>09.1 T Equipos audiovisuales, fotográficos y de procesamiento de información</b>	176,34	158,89	0,6%
<b>09.2 T Otros bienes para ocio, deporte y cultura (juegos, instrumentos musicales, jardinería, mascotas, etc.)</b>	405,47	365,35	1,4%
<b>09.3 T Servicios recreativos, deportivos y culturales</b>	498,68	449,33	1,8%
<b>09.4 T Prensa, libros y artículos de papelería</b>	230,76	207,92	0,8%
<b>09.5 T Paquetes turísticos</b>	282,52	254,56	1,0%
<b>10.1 T Enseñanza infantil y primaria</b>	143,88	129,64	0,5%
<b>10.2 T Enseñanza secundaria y enseñanza postsecundaria no superior</b>	83,09	74,87	0,3%
<b>10.3 T Enseñanza superior</b>	145,05	130,70	0,5%
<b>10.4 T Enseñanzas no definida por nivel</b>	27,03	24,36	0,1%
<b>11.1 T Restauración y comedores</b>	2.507,29	2.259,17	8,9%
<b>11.2 T Servicios de alojamiento</b>	273,17	246,14	1,0%
<b>12.1 T Cuidado personal</b>	739,02	665,89	2,6%
<b>12.2 T Efectos personales n.c.o.p.</b>	180,15	162,32	0,6%
<b>12.3 T Protección social</b>	63,92	57,59	0,2%
<b>12.4 T Seguros</b>	1.011,59	911,48	3,6%
<b>12.5 T Servicios financieros n.c.o.p.</b>	11,75	10,59	0,0%
<b>12.6 T Otros servicios n.c.o.p.</b>	208,45	187,82	0,7%

Sobre el concepto particular de 'alquiler imputado' hay que aclarar que esta partida recoge un gasto no monetario, es decir, no se desembolsa efectivamente por los hogares;<sup>15</sup> se trata en consecuencia de un gasto atribuido a los hogares, pero no de un pago o desembolso efectivo. Por este motivo procede recalcular la anterior tabla de partidas de gasto e igualmente el anterior

<sup>15</sup> El alquiler imputado se aplica a los hogares que no pagan un alquiler completo por ser propietarios o por ocupar una vivienda alquilada a un precio inferior al de mercado o a título gratuito. El valor que se imputa es el equivalente al alquiler que se pagaría en el mercado por una vivienda similar a la ocupada, menos cualquier alquiler realmente abonado. Asimismo, se deducen de los ingresos totales del hogar los intereses de los préstamos solicitados para la compra de la vivienda principal.

gasto global de los hogares para ajustarlo al concepto de desembolso efectivo, que es en definitiva el que recibe la empresa que ofrece el bien o servicio ofrecido a los hogares.<sup>16</sup>

**Tabla 38.** Gasto medio de los hogares en 2016, ajustado al concepto de desembolso efectivo.

Gasto medio por hogar, 2016	España	Alicante ext >65 años
<b>Gasto Total</b>	<b>22.528,15</b>	<b>20.298,80</b>
01.1 T Alimentos	3.824,38	3.445,92 17,0%
01.2 T Bebidas no alcohólicas	298,91	269,33 1,3%
02.1 T Bebidas alcohólicas	189,98	171,18 0,8%
02.2 T Tabaco	346,37	312,09 1,5%
03.1 T Vestido	1.077,10	970,51 4,8%
03.2 T Calzado	374,31	337,27 1,7%
04.1 T Alquileres reales de vivienda	947,13	853,40 4,2%
04.2 T Alquileres imputados de vivienda	0,00	0,00 0,0%
04.3 T Conservación y reparación de la vivienda	241,20	217,33 1,1%
04.4 T Suministro de agua y otros servicios relacionados con la vivienda	790,78	712,53 3,5%
04.5 T Electricidad, gas y otros combustibles	1.054,75	950,37 4,7%
05.1 T Muebles y accesorios, alfombras y otros revestimientos de suelos	232,73	209,70 1,0%
05.2 T Artículos textiles para el hogar	120,06	108,18 0,5%
05.3 T Aparatos domésticos	238,19	214,62 1,1%
05.4 T Menaje y herramientas del hogar	142,96	128,81 0,6%
05.5 T Bienes y servicios para el mantenimiento corriente del hogar	548,72	494,42 2,4%
06.1 T Productos, aparatos y equipos médicos	607,74	547,60 2,7%
06.2 T Servicios ambulatorios y hospitalarios	358,95	323,43 1,6%
07.1 T Adquisición de vehículos.	958,18	863,36 4,3%
07.2 T Utilización de vehículos personales	1.870,84	1.685,70 8,3%
07.3 T Servicios de transporte	434,56	391,56 1,9%
08.1 T Equipos de telefonía y fax	83,25	75,01 0,4%
08.2 T Servicios postales, de telefonía y fax	798,90	719,84 3,5%
09.1 T Equipos audiovisuales, fotográficos y de procesamiento de información	176,34	158,89 0,8%
09.2 T Otros bienes para ocio, deporte y cultura (juegos, instrumentos musicales, jardinería, mascotas, etc.)	405,47	365,35 1,8%
09.3 T Servicios recreativos, deportivos y culturales	498,68	449,33 2,2%
09.4 T Prensa, libros y artículos de papelería	230,76	207,92 1,0%
09.5 T Paquetes turísticos	282,52	254,56 1,3%
10.1 T Enseñanza infantil y primaria	143,88	129,64 0,6%
10.2 T Enseñanza secundaria y enseñanza postsecundaria no superior	83,09	74,87 0,4%
10.3 T Enseñanza superior	145,05	130,70 0,6%
10.4 T Enseñanzas no definida por nivel	27,03	24,36 0,1%
11.1 T Restauración y comedores	2.507,29	2.259,17 11,1%
11.2 T Servicios de alojamiento	273,17	246,14 1,2%
12.1 T Cuidado personal	739,02	665,89 3,3%
12.2 T Efectos personales n.c.o.p.	180,15	162,32 0,8%
12.3 T Protección social	63,92	57,59 0,3%
12.4 T Seguros	1.011,59	911,48 4,5%
12.5 T Servicios financieros n.c.o.p.	11,75	10,59 0,1%
12.6 T Otros servicios n.c.o.p.	208,45	187,82 0,9%

Con este ajuste, las dos partidas que mayor desembolso acarrear los hogares son el gasto en Alimentación (17%) y Restauración y comedores (11,1%). Estas ya suponen un desembolso anual que supera los 5.700 € al año y por hogar. Pero igualmente destacable son conjuntamente las partidas de Adquisición y mantenimiento de vehículos propios (el 12,6%). En la tabla anterior se han señalado con color azul aquellas partidas que en suma suponen 2 de cada 3 euros desembolsados por estos hogares.

Por su parte, el ajuste del desembolso y no gasto global realizado en la provincia de Alicante al eliminar la partida de Alquileres imputados queda del siguiente modo para el año 2016:

<sup>16</sup> No se ha realizado anteriormente este ajuste porque en las estadísticas del presupuesto familiar por comunidades, ni por edades, ni por nacionalidades aparece esta distinción entre gasto monetario y gasto real.

**Tabla 39.** Desembolso de los turistas residenciados.

<b>Desembolso de los turistas residenciados</b>	
<b>2016</b>	
<b>Gasto medio España</b>	22.528,15
<b>% Esp Ext &gt; 65 sobre total</b>	93,0%
<b>Gasto medio España Ext &gt;65</b>	20.951
<b>Gasto España</b>	3.486.578.897
<b>Gasto medio Alicante Ext &gt;65</b>	20.298,80
<b>Gasto Alicante</b>	<b>843.471.373</b>
<b>% Alc / Esp</b>	24,2%

Comprobamos que este ajuste, dejando solo los desembolsos realmente efectuados, supone unos pagos anuales en la provincia de 843,43 millones de euros, es decir, una reducción del 20,11% respecto al anterior cálculo, que cifraba el gasto en Alicante en 1.055,77 millones de euros. En cualquier caso, Alicante representa el 24,2% de todos los pagos realizados en España por este colectivo.

## 2. - La oferta hacia el turista residenciado

El cálculo del impacto económico de los turistas residenciados requiere, al igual que ocurría en el capítulo anterior, determinar sobre la vertiente de la oferta las viviendas adquiridas anualmente por este colectivo. El gasto por el mantenimiento del actual parque de viviendas ya estaría incluido en el gasto por hogar calculado anteriormente en la demanda.

En este análisis hay que centrarse en las viviendas vinculadas con los extranjeros residentes que además no trabajan (población mayor de 65 años), y en particular en las de nueva construcción. El valor económico de las operaciones inmobiliarias totales a partir de los datos del Ministerio de Fomento viene indicado en la siguiente tabla. En la provincia de Alicante los extranjeros residentes han adquirido 2.337 viviendas nuevas por importe de 462,66 millones de euros:

**Tabla 40.** Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros residentes, en miles €.

<b>Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros residentes, miles €</b>						
<b>España</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Nueva</b>	1.020.952	1.059.700	957.811	941.530	1.111.401	1.220.997
<b>Segunda mano</b>	4.552.361	5.225.704	5.844.129	7.696.339	8.842.207	10.284.216
<b>Alicante</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Nueva</b>	209.823	230.982	197.388	283.156	339.149	<b>462.665</b>
<b>Segunda mano</b>	968.973	1.120.898	1.298.582	1.458.919	1.538.138	1.722.081
<b>% Vivienda nueva Alc / Esp</b>	20,6%	21,8%	20,6%	30,1%	30,5%	37,9%

A partir de estos datos iniciales, a continuación, hay depurar los datos y eliminar aquella parte que esté vinculada con extranjeros residentes por motivos laborales. Para ello se puede utilizar el discurso ya empleado anteriormente, cuando se indicaba que en Alicante con una población de unos 345 mil extranjeros poseía unos 77 mil que estaban trabajando. Es decir, un 20% de los extranjeros de Alicante reside por motivos laborales y el restante 80% es por otro motivo. Y lo mismo se puede hacer para el caso nacional. En esta ocasión los valores serán los siguientes, de

los 4,54 millones de población extranjera censada, hay 1,7 millones de trabajadores. En consecuencia, de cada 100 extranjeros unos 60 estarían por motivos no laborables. Con ello, la anterior tabla quedaría del siguiente modo:

**Tabla 41.** Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros no residentes por motivo no laboral, en miles de €.

Valor de las operaciones de adquisición de vivienda por extranjeros residentes por motivo no laboral, miles €						
España	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nueva	612.571	635.820	574.686	564.918	666.841	732.598
Segunda mano	2.731.416	3.135.422	3.506.478	4.617.803	5.305.324	6.170.529
Alicante	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nueva	167.858	184.786	157.911	226.525	271.319	<b>370.132</b>
Segunda mano	775.178	896.718	1.038.865	1.167.135	1.230.510	1.377.665
<b>% Vivienda nueva Alc / Esp</b>	27,4%	29,1%	27,5%	40,1%	40,7%	50,5%

Obtenemos finalmente, que la provincia de Alicante en 2016 destina unos 370,13 millones de la construcción de nuevas viviendas al colectivo de extranjeros residentes por motivos no laborales. Además, esta cifra representa la mitad de la generada por los mismos motivos en todo el territorio nacional.

Finalizamos este bloque, al igual que el anterior, con el cálculo del gasto que implica las operaciones de compraventa de nueva vivienda. En esta ocasión, las 1.870 viviendas adquiridas por este colectivo concreto generan unos desembolsos por impuestos y gastos de honorarios de 46.266.510 euros, respectivamente 42.565.189 en pago de tributos y 3.701.321 en pago a profesionales.



## 8. IMPACTO ECONÓMICO GLOBAL DEL TURISMO RESIDENCIAL DE EXTRANJEROS

En los tres apartados anteriores se han calculado de forma parcial cada uno de los efectos económicos que la actividad de los turistas extranjeros tiene en la provincia de Alicante y además el peso relativo sobre el total nacional. Como era previsible el componente de la construcción de vivienda es elevado, ya que en definitiva esta parte supone el inmovilizado material básico de este mercado. No obstante, son claramente más importantes las partidas vinculadas con el gasto corriente que genera el turista y que, en conjunto, contribuyen de forma importante a la producción global de la provincia.

A continuación, vamos a reunir los diversos resultados parciales obtenidos hasta ahora para a su vez agruparlos por su naturaleza y comprobar qué efecto tienen sobre el empleo y resto de actividad económica de la provincia.

**Tabla 42.** Resumen del impacto de turistas extranjeros, residentes o no, usuarios de alojamiento particular en 2016.

Resumen del impacto de los turistas extranjeros, temporales o residiados, usuarios del alojamiento particular en 2016			
	Demanda turista residencial	Oferta turismo residencial	Impacto Turista residente
Gasto en servicios turísticos	3.461.070.000		
Viviendas nuevas No residentes		27.103.804	
Mantenimiento 2ª residencia		911.528.378	
Viviendas nuevas residentes		19.981.720	
Gastos formalización compraventas		63.563.162	
Gasto de residentes			843.432.597
Viviendas nuevas residentes			370.132.080
Gastos formalización compraventas			46.266.510
<b>Total</b>	<b>3.461.070.000</b>	<b>1.022.177.064</b>	<b>1.259.831.187</b>
<b>TOTAL IMPACTO ECONÓMICO</b>			<b>5.743.078.251</b>
Inversión Vivienda Nueva	7,3%	417.217.604	
Gasto corriente turistas	92,7%	5.325.860.647	
			<b>5.743.078.251</b>

La tabla anterior nos resume los análisis realizados anteriormente, y comprobamos que el impacto económico del turista extranjero sobre la provincia de Alicante se sitúa en torno a los 5.743,07 millones de euros. Es necesario recordar que para la obtención de este valor se ha partido tanto de datos públicos, que a su vez recogen datos estadísticos confirmados y datos procedentes de encuestas, así como de algunos supuestos necesarios para determinar algún factor en los cálculos realizados.

Para comprender mejor el alcance económico de este segmento turístico es interesante conocer el valor de la producción de otras actividades básicas igualmente en la provincia de Alicante. Para ello, en la siguiente tabla se indican los principales componentes del PIB provincial.

**Tabla 43.** Principales componentes del PIB de la provincia de Alicante.

2014		PIB (miles €)	Empleo (miles)
A	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	578.849	21
B_E	Industrias extractivas; industria manufacturera; suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado; suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	4.218.246	82
C	- De las cuales: Industria manufacturera	3.303.401	73
F	Construcción	2.192.122	37
G_J	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas; transporte y almacenamiento; hostelería; información y comunicaciones	8.177.910	223
K_N	Actividades financieras y de seguros; actividades inmobiliarias; actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	7.525.931	78
O_U	Administración pública y defensa; seguridad social obligatoria; educación; actividades sanitarias y de servicios sociales; actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento; reparación de artículos de uso doméstico y otros servicios	6.852.621	169
	Impuestos netos sobre los productos	2.919.133	

Los últimos datos disponibles para la provincia de Alicante que son para el año 2014 nos informan que por ejemplo todo el sector industrial (actividades de la B a la E) presenta una producción de 4.218 millones de euros y da trabajo a 82.000 empleados; dentro del sector industrial, solo la industria manufacturera factura 3.303 millones de euros con 73.000 empleados, y por su parte la construcción, tiene un valor de producción de 2.192 millones de euros con 37.000 empleados.

A partir de estas cifras, el segmento turístico que estamos analizando presenta un impacto económico similar en la provincia de Alicante al de la industria manufacturera y la construcción conjuntamente (5.495 millones de euros), los cuales a su vez emplean a unas 110.000 personas.

Con ello observamos, que este turismo tiene un impacto económico en la provincia nada despreciable y equiparable al que generan otros sectores productivos.

Del importe económico total, el 7,3% pertenecería al generado al adquirir nuevas viviendas, y el otro 92,7% sería el gasto corriente producido por este tipo de turismo en la provincia de Alicante. Para comprender mejor el alcance de este segundo bloque, en las dos siguientes tablas se detallan para cada uno de los apartados anteriores las diversas partidas que componen este gasto corriente, así como el peso porcentual de cada una de ellas:

**Tabla 44.** Detalle del gasto de los turistas extranjeros, residenciados o no, usuarios de alojamiento particular en 2016.

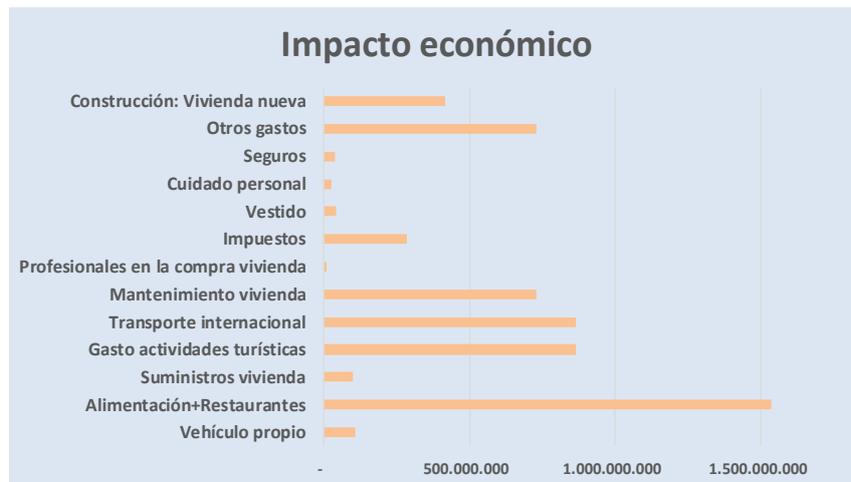
Detalle del gasto de los turistas extranjeros, temporales o residenciados, usuarios del alojamiento particular en 2016			
	Demanda turista residencial	Oferta turismo residencial	Impacto Turista residente
Gasto en transporte internacional	865.267.500		
gasto en alojamiento+manutención	1.297.901.250		
Gasto en actividades	865.267.500		
Otros gastos	432.633.750		
Gasto mantenimiento		729.222.702	
Impuestos por mantenimiento		182.305.676	
Gastos a profesionales compra vivienda		5.714.262	
Impuestos por compra vivienda		57.848.901	
Alimentación			143.383.541
Restauración y comedores			93.621.018
Adquisición y mantenimiento de vehículo propio			106.272.507
Vestido			40.325.604
Suministro de agua y otros servicios de la vivienda			29.606.054
Electricidad, gas y otros combustibles			39.488.841
Servicios postales, de telefonía y fax			29.910.059
Cuidado personal			27.668.209
Seguros			37.872.971
Otros gastos			295.283.792
Gastos a profesionales compra vivienda			3.701.321
Impuestos por compra vivienda			42.565.189

**Tabla 45.** Detalle del gasto corriente por partidas de turistas extranjeros, residentes o no, usuarios del alojamiento particular en 2016.

Detalle del gasto corriente por partidas de turistas extranjeros, temporales o residenciados, usuarios del alojamiento particular en 2016			
	%	%	Euros
Adquisición y mantenimiento de vehículo propio	2,0%	2,0%	106.272.507
Alimentación	2,7%		
Restauración y comedores	1,8%	28,8%	1.534.905.810
gasto en alojamiento+manutención	24,4%		
Suministro de agua y otros servicios de la vivienda	0,6%		
Electricidad, gas y otros combustibles	0,7%	1,9%	99.004.954
Servicios postales, de telefonía y fax	0,6%		
Gasto en actividades	16,2%	16,2%	865.267.500
Gasto en transporte internacional	16,2%	16,2%	865.267.500
Gasto mantenimiento	13,7%	13,7%	729.222.702
Gastos a profesionales compra vivienda	0,11%		
Gastos a profesionales compra vivienda	0,07%	0,18%	9.415.583
Impuestos por compra vivienda	1,1%		
Impuestos por compra vivienda	0,8%	5,3%	282.719.765
Impuestos por mantenimiento	3,4%		
Vestido	0,8%	0,8%	40.325.604
Cuidado personal	0,5%	0,5%	27.668.209
Seguros	0,7%	0,7%	37.872.971
Otros gastos	5,5%		
Otros gastos	8,1%	13,67%	727.917.542

El detalle nos permite comprobar, como ya se ha visto anteriormente, que por el lado de la demanda del turista internacional la partida de gasto más importante es la destinada a alojamiento y manutención (el desglose para cada uno de estos dos componentes no se aporta en las estadísticas de FRONTUR para las dos grandes opciones de alojamiento -de mercado y no mercado- por lo que se mantienen unidas, pero dado que estamos en presencia de turistas que se alojan en viviendas particulares, es comprensible que la mayor parte de este importe recaiga sobre el bloque de manutención, bien en la propia vivienda mediante la adquisición de productos en el comercio minorista, o bien directamente acudiendo a bares o restaurantes). Por el lado de la oferta destaca sin duda el gasto que se genera para mantener el importante parque de viviendas no principales destinadas a este mercado, que lleva a emplear más de 700 millones para tal fin, a los que habría que añadir los impuestos que llevan aparejados vinculados con la vivienda (básicamente IBI, basuras y alcantarillado). Finalmente, en el caso del turista extranjero residenciado en la provincia, igualmente el bloque más importante de actividad se genera por el

gasto corriente, el cual tiene un abanico amplio de destinos. Entre otros, las principales partidas de gastos en este caso son las destinadas a la alimentación, restaurantes y vehículo propio.



Por su parte, la prestación de todos estos servicios necesita del correspondiente personal empleado. De nuevo, resulta complicado establecer para cada una de estas actividades cuál podría ser la facturación media por empleado, ya que entre otros aspectos a considerar depende del tamaño medio de las empresas. Por ello, y bajo una óptica conservadora, se han establecido unos valores medios, que en conjunto supone más de 90.000 puestos de trabajo. Las tres actividades con mayor generación de empleo son las relacionadas con la manutención de los turistas extranjeros (23.598), el gasto en actividades turísticas (21.632), y las generadas por el gasto de mantenimiento del parque de viviendas para esos turistas (18.231). Estas 3 actividades aportan en torno al 65,5% de todo el empleo generado por este segmento turístico.

A las cantidades anteriores, faltaría añadirle el empleo generado por la construcción de nuevas viviendas, cifra que puede situarse en, al menos unos 5.563 empleos, contando con una facturación por empleado de unos 75.000 euros.

Con ello, el empleo total generado, sumando gasto corriente más construcción de nuevas viviendas, asciende hasta los 96.945 puestos de trabajo.

**Tabla 46.** Facturación media por empleado según actividad y empleo generado por partida de gasto corriente.

Facturación media por empleado según actividad y empleo generado por partida de gasto corriente			
	Gasto según actividad	Facturación por empleado	Empleo generado
Adquisición de vehículo propio	36.267.602	400.000	91
Mantenimiento de vehículo propio	70.004.906	60.000	1.167
Alimentación	143.383.541	75.000	1.912
Restauración y comedores	93.621.018	50.000	1.872
gasto en alojamiento+manutención	1.297.901.250	55.000	23.598
Suministro de agua y otros servicios de la vivienda	29.606.054	245.000	121
Electricidad, gas y otros combustibles	39.488.841	400.000	99
Servicios postales, de telefonía y fax	29.910.059	150.000	199
Gasto en actividades	865.267.500	40.000	21.632
Gasto en transporte internacional	865.267.500	350.000	2.472
Gasto mantenimiento	729.222.702	40.000	18.231
Gastos a profesionales compra vivienda	5.714.262	85.000	67
Gastos a profesionales compra vivienda	3.701.321	85.000	44
Impuestos por compra vivienda	57.848.901		
Impuestos por compra vivienda	42.565.189		
Impuestos por mantenimiento	182.305.676		
Vestido	40.325.604	60.000	672
Cuidado personal	27.668.209	55.000	503
Seguros	37.872.971	75.000	505
Otros gastos	295.283.792	40.000	7.382
Otros gastos	432.633.750	40.000	10.816
<b>TOTAL</b>	<b>5.325.860.647</b>		<b>91.382</b>

Un último aspecto por destacar es la incidencia, como cualquier otra actividad, que este segmento turístico tiene, además de los ya comentados, sobre otros sectores. En estos casos, lo habitual es apoyarse en la metodología de la Tablas Input-Output, para comprender el alcance indirecto e inducido que forman sobre otras actividades.

En este caso, y dada la diversidad de actividades beneficiarias de este turismo, nos limitaremos a indicar cuál sería el efecto que cada una de ellas radia sobre otras, para de una forma general cuantificar ese efecto total. Actuando de esta forma, podemos comprobar en la siguiente tabla, que prácticamente otros casi 1.900 millones más sería el efecto adicional generado en la provincia.

**Tabla 47.** Gasto corriente generado por el turista y gasto total generado sobre el resto de sectores.

<b>Gasto corriente generado por el turista y gasto total generado sobre el resto de sectores</b>			
	<b>Gasto según actividad</b>	<b>Factor TIO</b>	<b>Efecto total generado</b>
<b>Adquisición de vehículo propio</b>	36.267.602	1,365012	49.505.711
<b>Mantenimiento de vehículo propio</b>	70.004.906	1,365012	95.557.536
<b>Alimentación</b>	143.383.541	1,283014	183.963.091
<b>Restauración y comedores</b>	93.621.018	1,30993	122.636.980
<b>gasto en alojamiento+manutención</b>	1.297.901.250	1,30993	1.700.159.784
<b>Suministro de agua y otros servicios de la vivienda</b>	29.606.054	1,364839	40.407.497
<b>Electricidad, gas y otros combustibles</b>	39.488.841	1,334198	52.685.933
<b>Servicios postales, de telefonía y fax</b>	29.910.059	1,158598	34.653.735
<b>Gasto en actividades</b>	865.267.500	1,423648	1.231.836.346
<b>Gasto en transporte internacional</b>	865.267.500	1,495577	1.294.074.172
<b>Gasto mantenimiento</b>	729.222.702	1,294683	944.112.235
<b>Gastos a profesionales compra vivienda</b>	5.714.262	2,393659	13.677.994
<b>Gastos a profesionales compra vivienda</b>	3.701.321	2,393659	8.859.700
<b>Impuestos por compra vivienda</b>	57.848.901		
<b>Impuestos por compra vivienda</b>	42.565.189		
<b>Impuestos por mantenimiento</b>	182.305.676		
<b>Vestido</b>	40.325.604	1,283014	51.738.314
<b>Cuidado personal</b>	27.668.209	1,319504	36.508.312
<b>Seguros</b>	37.872.971	1,582707	59.941.817
<b>Otros gastos</b>	295.283.792	1,294683	382.298.905
<b>Otros gastos</b>	432.633.750	1,294683	560.123.561
<b>TOTAL</b>	<b>5.325.860.647</b>	<b>1,29</b>	<b>6.862.741.625</b>
			<b>1.536.880.979</b>

<b>Impacto generado por el sector Construcción</b>			
	<b>Importe €</b>	<b>Factor TIO</b>	<b>Efecto total generado</b>
<b>Construcción</b>	417.217.604	1,863951	777.673.170
			<b>360.455.566</b>



## 9. CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo se ha comprobado que la provincia de Alicante presenta una notoria actividad económica que le permite colocarse en situaciones destacadas dentro del panorama nacional. Al margen de ocupar la quinta posición en el ranking provincial en población y PIB, Alicante sobresale en otras variables.

Precisamente es en aquellas actividades vinculadas con el turismo en general donde la provincia de Alicante despunta, y contribuye de forma abundante en un sector económico que actualmente se presenta como uno de los más dinámicos y robustos en los países de la Unión Europea.

El turismo abarca un abanico de posibilidades muy amplio, y en este trabajo nos hemos centrado en un segmento particular, el del **turismo residencial**. Para cuantificar el impacto económico de este segmento de mercado, se necesita previamente fijar cuál es el objeto de análisis. En este caso, su alcance viene claramente determinado por ser la opción utilizada por aquellas **personas que optan por alojarse en una vivienda particular**, bien de su propiedad o de familiares y amigos. Otro carácter específico que muestra es que es el **ejercido por población no residente** en el destino elegido, y finalmente y quizás el que genera mayor tirantez es el de la estancia o permanencia temporal. Así, frente a la concepción internacional del turismo que lo define como el desplazamiento temporal inferior al año, en esta ocasión **no se pone límite temporal y llega a abarcar una permanencia que se asimilaría al de residencia en el propio destino**.

El matiz adicional y que le permite diferenciarlo de otras situaciones que podrían ser semejantes, es que **su estancia es básicamente por motivos de ocio y**, en cualquier caso, **los desembolsos económicos generados en destino provienen de rentas formadas en su país de origen**, por tanto, no obtenidas en el de destino vía actividad económica o laboral.

Esta concepción del turismo residencial queda al margen de la mayoría de las estadísticas utilizadas en este sector de actividad y más todavía cuando el destino se acota al ámbito provincial. Es por ello, que el cálculo del impacto económico de este segmento turístico se presenta como una aproximación habida cuenta de los supuestos y cálculos realizados.

A partir de la concreción del objeto de análisis, la primera de las acciones ha sido destacar algunas de las **fortalezas particulares con las que cuenta la provincia** para ejercer de atracción sobre este colectivo turístico. Para ello se ha puesto de manifiesto que la provincia de Alicante cuenta ya con un número elevado de **población residente extranjera, en concreto 345.875 personas**. Es la segunda provincia, por detrás de Madrid, con mayor número de **ciudadanos procedentes de la Unión Europea** en términos absolutos (**190.672**), y también es la segunda con mayor porcentaje de habitantes extranjeros entre su población (el **18,8%**). En esta línea, igualmente su fuerza de trabajo está nutrida de un componente de **trabajadores foráneos** importante, unos **77.000 empleados**, ocupando la cuarta o quinta posición en función del periodo del año. El tercer factor que es oportuno destacar es el elevado **parque de viviendas** disponible bajo la categoría de **no principal**, que la sitúa en el primer lugar provincial por número absoluto (**547.397 viviendas**), el cual, además, se presenta como un **mercado muy dinámico por el número de operaciones inmobiliarias**, por detrás solo de Madrid y Barcelona, facilitando la movilidad de estos extranjeros. Quienes, igualmente, y como quinta fortaleza, disponen de un **aeropuerto con un elevado carácter internacional** con el que pueden desplazarse a sus lugares de origen de forma rápida y cómoda. En el 2016 con más de 12 millones de pasajeros, movió el **6,8% de todos los pasajeros internacionales de España**.

Estas posiciones excelentes de partida son las que en definitiva favorecen el turismo residencial en Alicante. Para el cálculo de su impacto económico en primer lugar nos centramos en aquellos turistas extranjeros no residentes que acuden a la provincia de Alicante de forma temporal y

posteriormente abordamos el caso de aquellos que se convierten en residentes al alargar claramente y de forma casi indefinida su permanencia.

El análisis del impacto económico se realiza descomponiendo en los dos casos los desembolsos económicos generados tanto por el lado de la demanda como por el lado de la oferta. Es decir, en el primer caso, comprobamos el desembolso monetario del turista en su día a día al llegar y permanecer en Alicante y en el segundo, en los desembolsos que se originan para mantener la infraestructura básica que aloja a este turista, que no es otra que la de la vivienda particular en la que se alberga.

Actuando de este modo, la **demanda** de los **turistas residenciales temporales** en Alicante se estima en 2016 en **3.461 millones de euros**. Este importe lo generan unos **2,7 millones de turistas extranjeros que optan por este alojamiento**, aproximadamente el **51,3%** de todos los que llegan a Alicante y el **17,4%** de esta tipología dentro del conjunto nacional.

En términos económicos, este desembolso, además de ser elevado, es significativo porque representa el **24,5%** del total nacional y el **85,4%** de la Comunidad Valenciana.

Por el lado de la oferta, el cálculo del impacto económico se ha realizado agregando tres partidas claramente diferenciadas.

La primera de ellas es la relativa a las **nuevas viviendas adquiridas por los extranjeros no residentes**. La cifra considerada es de unas 136 viviendas por un importe total de **27,1 millones de euros**. Le sigue la partida más importante, que se trata del gasto que se origina para mantener el destacado **parque de viviendas destinado a este colectivo**. Los cálculos cifran en unas **200.000 viviendas** las que se ponen en el mercado para dar alojamiento a este segmento del turismo (prácticamente un tercio del parque de viviendas no principal de la provincia tendría este uso), generando un gasto no inferior a los **911,52 millones de euros**. Como tercer elemento se ha considerado la adquisición por parte de los **residentes** del número de **viviendas destinadas a la segunda residencia**, atribuyéndole unas 114 viviendas y un gasto de **19,98 millones de euros**.

A estas tres partidas del bloque de oferta, se le ha añadido una cuarta que recoge el desembolso extra generado en la adquisición de las viviendas, nuevas y de segunda mano, por los **tributos vinculados a la compra de vivienda y por los honorarios profesionales** de aquellos agentes que intervienen en la operación. El montante de todo ello se ha valorado en **63,56 millones de euros**, de los cuales **57,85 son impuestos**. Finalmente, la suma parcial del lado de la **oferta** queda calculada en torno a unos **1.022,18 millones de euros**.

Pasando a los **turistas** que alargando su estancia se convierten en **residentes**, los cálculos han seguido la misma mecánica y son los siguientes. La demanda que generan de forma habitual este colectivo, estimado el mismo en unas **75.000 personas** que conforman **41.500 hogares**, es de unos **843,43 millones de euros** (el **24,2%** del total de España). De forma paralela, el gasto por la parte de la oferta se incrementa con **370,13 millones de euros** por la adquisición de **nuevas viviendas**. Y finalmente, al igual que en el caso anterior, a estos cálculos hay que añadir los desembolsos extra por la formalización de las nuevas viviendas que ascienden a otros **46,26 millones de euros**. Estas tres partidas generan un impacto de **1.259,83 millones de euros**.

Llegados a este punto, tan solo nos falta por sumar estos importes parciales, y comprobar que el **turismo residencial de extranjeros en la provincia de Alicante** presenta un **impacto económico de 5.743,078 millones de euros**.

La importancia y trascendencia de esta cifra viene al comprobar que en la provincia de Alicante la facturación conjunta, en 2014 que es el último dato provisional publicado, de toda la Industria manufacturera (3.303,40 millones de euros) junto a la de la Construcción (2.192,12 millones de euros) se eleva hasta los 5.495,52 millones. Es decir, el turismo residencial en Alicante presenta un impacto económico similar al generado por la suma de su industria manufacturera y construcción, y **representando el 17,7% del PIB provincial**.

Además, esta actividad económica, y desde un planteamiento moderado, genera en torno a los **96.945 empleos en la provincia** (de esta cantidad, 5.563 están directamente vinculados al sector de la construcción, el 5,74%). Sin contar los equivalentes que por el efecto indirecto e inducido generan sobre otras actividades productivas. De hecho, esta actividad adicional tampoco es despreciable, pues se sitúa en el orden de otros 1.900 millones de movimiento productivo.

Las **6** principales actividades que se benefician de todo este impacto económico, y que globalmente abarcan el 89,45%, son: **Alimentación y restaurantes, 1.534,905 millones euros** (26,71%); **actividades turísticas, 865,267 millones de euros** (15,06%); **transporte internacional, 865,267 millones de euros** (15,06%); **mantenimiento de la vivienda, 729,222 millones de euros** (12,69%); **otros gastos, 727,917 millones de euros** (12,67%); y **construcción de nuevas viviendas, 417,21 millones de euros** (7,26%). Los **impuestos vinculados directamente** con la vivienda ascienden a **282,72 millones de euros** (4,98%).

Por su parte, se **presenta el siguiente detalle en la generación de empleo: Alimentación y restaurantes, 27.382 empleos** (28,24%); **actividades turísticas, 21.632 empleos** (22,31%); **transporte internacional, 2.472 empleos** (2,55%); **mantenimiento de la vivienda, 18.231 empleos** (18,80%); y finalmente, **construcción de nuevas viviendas, 5.563 empleos** (5,74%). Estas actividades conjuntamente recogen el 77,64% de los puestos totales.

Concluimos confirmando que este segmento del mercado turístico **genera una cantidad considerable de flujos monetarios** y de **puestos de trabajo en Alicante**, motivo por el cual se configura posiblemente como la provincia española donde sus repercusiones son más amplias. Por ello, es **esencial consolidar e incrementar las fortalezas** que actualmente presenta la provincia. Así, es primordial conservar y mejorar el entorno natural, mantener y fortalecer la actual oferta turística complementaria, los procesos de adaptación y cambio de los turistas temporales que se convierten en residentes, la transparencia y dinámica en los procesos de compraventa de viviendas, las vías de comunicación y en especial las vinculadas con el aeropuerto de Alicante-Elche, y el mantenimiento y mejora del parque de viviendas no principales, por citar algunas de las posibles líneas de actuación. Estas tienen que estar presentes en las estrategias de los principales agentes empresariales vinculados con este turismo, así como en las diversas áreas de actuación de las políticas públicas de las diversas administraciones.



## 10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- » Analistas Económicos de Andalucía (1997): *El impacto del turismo residencial en la economía de la provincia de Málaga*. Málaga.
- » AVT (2016): *Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2016*. Agència Valenciana del Turisme.
- » AVT, Anuarios “*Turismo Comunitat Valenciana*” de los años 2011 al 2016.
- » COM/2010/0352 final. Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones. *Europa, primer destino turístico del mundo: un nuevo marco político para el turismo europeo*.
- » COM/2014/085 final 2014/0043. *Propuesta de Recomendación del Consejo sobre los principios de calidad del turismo en europeo*.
- » Estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas.
- » Estadísticas del Ministerio de Fomento.
- » Estadísticas del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.
- » Huete Nieves, R. (2009): *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Universidad de Alicante.
- » IVE (2014): *Repercusión económica de la tenencia y uso de viviendas por extranjeros por motivos turísticos en la Comunitat Valenciana*. Editado por el Instituto Valenciano de la Edificación. 2014.
- » RAYA MELLADO, P. y otros (1999): *Turismo residencial en Andalucía*. Editado por la Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Deporte.
- » RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ, V. (2004): *Turismo residencial y migración de jubilados*. En “Las nuevas formas de turismo”, Mediterráneo Económico, Colección Estudios Socioeconómicos, coordinado por Auriolés Martín, J., Editado por el Instituto de Estudios de Cajamar.
- » SALVÀ TOMÀS, P. A. (2011): *El turismo residencial ¿una manifestación de nuevos turismos y nuevos comportamientos turísticos en el siglo XXI?*. En Cuadernos de Turismo, nº 27, págs. 823-836.
- » SIMANCAS, M. y GARCÍA, J. (2013): *La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias*. En Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. Nº 63, págs. 271-299.
- » TORRES BERNIER, E. (2003): *El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos*. En Estudios Turísticos, nº 155-156, págs. 45-70.
- » Unión Europea (2015): *Housing Statistics in the European Union. Income and Living Conditions*. Eurostat. Unión Europea.





Economía, Organización y Ciencias Sociales

