

Promotores Inmobiliarios para uso Residencial Turístico

Haciendo balance del pasado año 2002, podemos afirmar, que el crecimiento del mercado residencial en España, fue el más espectacular de toda la Unión Europea, con un crecimiento continuo desde el año 1996. Mientras que otros mercados europeos, hace 2 años que están mostrando señales de estancamiento y retroceso, nuestro mercado residencial continúa creciendo.

Con respecto a la Promoción Residencial para uso turístico, o de segunda residencia, el resumen del año pasado no ha podido ser más esperanzador para este sector de la Industria del Turismo español.

En este contexto, España tiene la exclusividad del sector, al no existir otro territorio al sur de la Unión Europea, que posea las características necesarias para ejercer de polo de atracción de los ciudadanos de Centro-Norte Europa, lo que nos permite ser la primera potencia europea en la promoción, construcción y explotación del producto inmobiliario residencial para usos turísticos.

La producción Residencial en España ha vuelto a crecer en el año 2002, con un montante de 574.000 viviendas comenzadas, lo que significa un incremento con relación al año 2001 de un 3,5%. Nuestro sector ha demostrado una gran capacidad de gestión, a pesar del espectacular crecimiento de su materia prima; *el suelo*.

De hecho, los números positivos con respecto al año 2002 se concentran exclusivamente en el litoral mediterráneo, el cual ha incrementado el visado residencial en más de 15.000 unidades, generadas en producto Turístico Inmobiliario, repartidas en la Comunidad Valenciana, Murcia y Costa del Sol, con una sensible baja en Baleares y Canarias. Si se excluyese este crecimiento del Turismo Residencial, el conjunto nacional se situaría en un crecimiento cero, con respecto al año 2001.

Las 574.000 viviendas promovidas y comenzadas el año 2002, han supuesto un volumen residencial, cercano a los 92 millones de m², frente a los 96 millones del año 2000, y los 99 millones del 2001. Esta diferencia solo se puede interpretar como una posible reducción del tamaño de las viviendas, o bien, del número de locales comerciales habitualmente ubicados en los edificios de viviendas, puesto que el número de viviendas visadas esos dos años fue inferior a los del año 2002, y por segundo año consecutivo, la superficie construida de los edificios comerciales, industriales y administrativos baja con respecto al año anterior, esta vez en un -21%, 20 millones de metros cuadrados, cuando en el año 2000 fue de 27,5 millones, y de 26,5 en el año 2001.

La gran estrella ha sido, como en años anteriores, las viviendas dedicadas al Turismo Residencial, o segunda residencia, el cual ha sido el verdadero protagonista de ese ímpetu al alza en las Comunidades ribereñas, consumiendo 90.000 viviendas en todo el territorio nacional, las cuales fueron adquiridas por no residentes.

Este sector de la Industria Turística generó 5.676 millones de euros (945.000 millones de Ptas.) durante el año 2002, lo que ha significado un aumento del 16% con relación al año 2001, que fueron 4.765 millones de euros (793.000 millones de Ptas.).

Málaga ha generado el 40% de dichas inversiones; 2.270 millones de euros (378.000 millones de Ptas.), lo que ha significado que de un total de 78.500 viviendas visadas para Málaga y provincia durante el año 2002, -75.000 viviendas en el año 2001-, 36.000 unidades no residentes adquirieron un producto inmobiliario en nuestra Costa del Sol. A todas estas inversiones hay que añadir y no olvidar, el mercado de adquisición de viviendas por nacionales de otras Comunidades, inversiones que solo pueden ser estimativas al no existir ninguna clase de referentes estadísticos. La estimación de dicha inversión está en 2.000 millones de euros (335.000 millones de Ptas.), lo que significaría

que aproximadamente el 50% de la producción Residencial malagueña habría sido adquirida para fines Turísticos Residenciales, o Segunda Residencia.

Existe un dato muy relevante de la Secretaria General de Comercio Exterior sobre la importancia que han tenido las inversiones procedentes de la Unión Europea en España. Desde el año 1997 hasta el año 2002 se recibieron inversiones en su mayoría con una orientación inmobiliaria, por un montante de 173.000 millones de euros (28,7 billones de Ptas.) que han contribuido a alimentar el boom inmobiliario, no solo el Residencial Turístico, sino también el hotelero, aprovechamiento por turnos, terciario urbano supermercados, parques temáticos, residencias geriátricas, etc.

La población ocupada por el sector de la construcción en España, se situó al finalizar el primer trimestre del presente año en 1.910.200 personas, con un incremento del 2,8% respecto al mismo periodo del año 2002, lo que representa el 11,7% del total de ocupados en todos los sectores, 16,4 millones de personas.

En Andalucía, a finales del 2002, la población ocupada en nuestro sector, ascendía a 335.700 personas, con un incremento del 2,8% a lo largo de todo el año, absorbiendo el 13,4% del total de ocupados en nuestra Comunidad Autónoma. El sector de la construcción ocupa un puesto predominante en la ocupación laboral.

Por nacionalidades de inversores no residentes, los británicos han sido el grupo que más invirtió en la Costa del Sol el 42%, seguido de los alemanes que a pesar de haber bajado un 12%, generaron el 28% de la inversión total en producto inmobiliario turístico. El resto se difumina en franceses un 7%, italianos el 5%, belgas el 3%, etc.

Los datos referentes a Alemania han sido particularmente negativos, indicando que el consumo de las familias ha bajado motivado por el aumento del paro, y el descenso del empleo. Estos índices se han visto agravados, con una apreciación del Euro que ha debilitado sus exportaciones, por donde la economía alemana esperaba recuperarse. En Enero el numero de parados ha aumentado en 62.000, y ha llevado la tasa de parados al 10,3%, la mas alta desde el año 1999. Según los últimos datos correspondientes al primer trimestre del presente año, Alemania ha entrado en un periodo de recesión, con un índice negativo del 0,2%.

Esta sintomatología significa para los alemanes el permanecer en una fase prolongada de debilidad;

- Se prevé un índice negativo de crecimiento en el 2003.
- El déficit público, su desequilibrio presupuestario, será del 3,4%, déficit superior al establecido por el Pacto de Estabilidad y Crecimiento de la Unión Europea.

Por eso creemos que las consecuencias no se van a hacer esperar, con recortes drásticos por la vía del gasto:

- Reducción de las prestaciones sociales.
- Reducción en los gastos sanitarios.
- Reducción y supervisión de las pensiones
- Flexibilidad de la ley de despido.

En el año 2003 esperan llegar a los 4,45 millones de parados, 300.000 más que en el año 2002 que fueron 4,14 millones.

El año 2002 ha pasado a las estadísticas mundiales como el mejor año turístico de todos los tiempos. Los viajes al extranjero de la población mundial crecieron un 2,5%. Para Europa exactamente lo mismo. Cada europeo de la Unión, paso 9 noches del año en un país distinto al de su residencia. El numero de pernoctaciones, así como el de los viajes, creció un 3% con respecto al año 2001, gastando para sus desplazamientos, y en sus desplazamientos la interesante cantidad de 323.000 millones de euros, lo que significó un 1% de aumento. El turista gasto menos.

Como se desarrollo el año turístico del 2002 en Málaga Costa del Sol.

8.312.000 turistas escogieron nuestra Costa del Sol como meta vacacional:

- 5.133.500 extranjeros
- 3.178.000 nacionales.

5.064.400 turistas escogieron el avión como medio de transporte, 607.630 eligieron el tren, y 2.640.600 vinieron en coche.

3.542.574 el 42,62%, eligieron como forma de pernoctación las 66.925 plazas hoteleras de los 346 hoteles con que cuenta Málaga y su provincia.

4.373.744 el 52,62%, eligieron como habitáculo turístico el apartamento, u otra unidad inmobiliaria, bien en propiedad, casas de amigos o familiares, o alojamientos alquilados. No nos podemos olvidar la Multipropiedad o Aprovechamientos por Turno, que fue elegido por el 3,91%, 325.000 turistas.

Según datos del Instituto de Estadística de Andalucía, en el año 2002, 7.300.000 turistas eligieron en nuestra Comunidad Autónoma el apartamento en propiedad, como alojamiento en sus vacaciones.

Siguiendo con estos datos, hay que decir que el hotel perdió en el año 2002 un 3,25% en el total de las pernoctaciones a favor del alojamiento extrahotelero.

Otro asunto de especial actualidad durante el ejercicio 2002, aprobada el 20 de Enero del presente año, y de especial actualidad para el segmento de la Segunda Residencia, es la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Una Ley bastante restrictiva, y con un acentuado carácter intervencionista.

Solo en contadas ocasiones , el nacimiento y desarrollo de una normativa para un determinado sector, viene precedida de una fase de planeamiento sosegado, como esta pasando con la LOUA, al surgir de la atención primaria de una necesidad, por lo que no dejamos de reconocer que es positivo que tengamos una Ley del Suelo de Andalucía, y esperemos que a nivel o vía reglamento se solucionen todas aquellas objeciones que desde las distintos foros profesionales y asociativos se han hecho a la Ley, sobre todo en lo que a los terrenos de uso Turístico se refiere.

Capitulo aparte, merece el problema crónico de nuestras infraestructuras. Hasta ahora era habitual que siempre que se planifican las necesidades de infraestructuras, estas se planteen en un aspecto muy genérico, sin considerar la tipología de los usuarios.

Eso como en el Urbanismo que quiere hacer la Junta de Andalucía con la LOUA, no puede ser “café para todos”. Se tendrá que tratar también la singularidad del territorio. Para nuestra Industria Turística, las infraestructuras básicas deberán de estar íntimamente relacionadas para el uso que de las mismas se va a hacer. Debemos de garantizar la accesibilidad al aeropuerto, a los puertos deportivos, a las playas, a los centros turísticos urbanos, los servicios públicos en días festivos, los aparcamientos para no residentes, que junto con la falta de depuración de las aguas, es una de las quejas más asiduas de nuestros turistas, la articulación de los servicios públicos de transporte a urbanizaciones dispersas, las arterias viarias, y ferroviarias de circulación primarias y secundarias, etc.

En todos estos aspectos tiene una importancia creciente el modelo de desarrollo territorial, influyendo de forma decisiva, aquí en Málaga Costa del Sol, en nuestro Turismo Residencial, aspectos de vital importancia que las Administraciones deberán de tener en cuenta en la planificación de dicho desarrollo.

A nivel nacional, y siguiendo los datos que hace unas fechas nos fueron entregados por la CEM, Málaga es la provincia española con mayor crecimiento económico entre los años 1995 y 2001, con una tasa media anual del PIB del 5,76 %; Andalucía el 4,20%, y el resto de España el 3,86%.

Málaga recauda el 29% del total de la recaudación andaluza, Sevilla el 22%, Cádiz el 13%, Granada el 9%, Córdoba el 8%, Almería el 7% y Jaén y Huelva el 5%.

En Andalucía se construye el 25% del total nacional, y en Málaga se construye el 49% del total andaluz.

Málaga destaca como principal destino turístico en Andalucía, y recibe el 40% del turismo total en nuestra Comunidad Andaluza, siendo el aeropuerto de Málaga el cuarto a nivel nacional en número de pasajeros (Madrid, Barcelona y Mallorca), habiendo superado en el pasado año 2002 los 10 millones de pasajeros.

Málaga se sitúa a la cabeza en nuestra Comunidad Autónoma en el uso y desarrollo de la sociedad de la Información:

- El 73,6% de las familias malagueñas cuenta con teléfono móvil, frente al 66,5% de la media en Andalucía.
- El 37,4% tiene ordenador en su casa, cuando la media nacionales el 29%, y la media de nuestra Comunidad no llega al 33%.
- El 19,5% está conectado a Internet, Sevilla el 14,9%, y la media de la Comunidad es del 14,8%.
- Málaga lidera la densidad empresarial en toda la Comunidad, al registrar 64 empresas por 1000 habitantes, siendo la única provincia que se acerca a las 66 sociedades por 1000 habitantes que fija el promedio nacional, quedando por encima de las 54 del promedio andaluz.
- Málaga ha sido por séptimo año consecutivo la provincia líder en Andalucía en creación de empresas, seguida muy a distancia de Sevilla. Málaga asume un tercio de las sociedades que se crean en nuestra Comunidad Andaluza.

El numero de trabajadores del régimen general de las empresas malagueñas empezó en Enero del 2002 con una cifra de 328.097 trabajadores en alta, muy superior a los 303.371 en alta en Enero del 2001. En el año 2002 el numero de empleos aumentó en 25.394, con una tasa de crecimiento del 8%.

En definitiva, el mensaje que deseamos mandar a las Administraciones, en beneficio de todos, es que las infraestructuras básicas que tanto necesitamos para que nuestras DOS industrias básicas; EL TURISMO y LA CONSTRUCCIÓN puedan seguir generando las cifras aquí mencionadas, es que dichas infraestructuras no vayan a remolque de las actuaciones de los Promotores, sino que deberán de estar basadas y ejecutadas con los criterios de desarrollo de los distintos PGOU, para que Málaga pueda seguir ocupando el primerísimo puesto que los malagueños nos hemos trabajado, y conseguido, tanto en nuestra Comunidad andaluza, como a nivel nacional.

Nosotros, los Promotores por nuestra parte, necesitamos elaborar un modelo Turístico Inmobiliario moderno, que garantice el crecimiento actual y el que nos demanden a medio y largo plazo, sin que por ello pongamos en peligro las necesidades de las generaciones futuras, planificando y generando un desarrollo sostenible de nuestra

Industria Turística, comprendiendo el Turismo Sostenible como aquel que es viable desde el punto de vista económico y social, sin perjudicar el medio ambiente, ni la cultura local.

Por ello, la Sostenibilidad deberá de contribuir a la conservación y desarrollo medioambiental, lo cual equivale a éxito empresarial y económico que hará posible el poder participar en ese motor de modernización que significa el Turismo, tanto en los planes locales como en los regionales. El desarrollo sostenible de nuestras empresas, debe de constituir una prioridad clave para poder seguir manteniendo esa hegemonía que nos hemos ganado a pulso. Un gran reto ¡!!!!!!.

José Prado Seseña

Asociación Provincial de Constructores y Promotores de Málaga.

Grupo Promotores Inmobiliarios Turísticos.

Málaga, Junio 2003