

# Alojamiento privado de uso turístico desde el lado de la oferta

**Rafaela Mayo Moreno**

*Subdirectora General Adjunta de Estadísticas de los Servicios (INE)*

**María del Carmen Velasco Gimeno**

*Jefa de Área de Estadísticas de Turismo (INE)*

## Cuantificar el alojamiento privado de uso turístico. Una necesidad

El turismo constituye uno de los más importantes sectores económicos en España, tanto en términos de su participación en el PIB (11% del PIB en 2005) como en términos de empleo (10,5% del total del empleo en 2001). Además, y a pesar de la reducción de la aportación neta del turismo a la Balanza de Pagos en los últimos años, continúa siendo un elemento importante para compensar el déficit de España con el exterior.

En este contexto, deben llevarse a cabo todos los esfuerzos posibles por intentar cuantificar de un modo preciso todos los componentes y/o hechos que influyen en el turismo. España dispone de estadísticas de calidad tanto de oferta como de demanda, para cuantificar el alojamiento reglado en establecimientos colectivos; sin embargo, no ocurre lo mismo con el alojamiento privado, que se analiza solamente desde el lado de la demanda, y no desde el punto de vista de la oferta. Esto impide tener un buen contraste de la información y una visión completa del sector.

A través de las estadísticas que realiza el IET se ha venido constatando un incremento del turismo residencial, tanto de residentes como de no residentes. Según las encuestas de frontera, FRONTUR-06, el 29% de los turistas no residentes que llegaron a España se alojaron en viviendas de su propiedad, alquiladas o de familiares y amigos. Este porcentaje ha ido creciendo en los últimos años gracias, entre otras razones, al desarrollo de las compañías aéreas de bajo coste y las posibilidades que las nuevas tecnologías brindan para contratar servicios turísticos. Para el turismo residente, según la encuesta FAMILITUR-06, el 61% de los viajes realizados por los residentes dentro de España utilizó el alojamiento privado como tipo de alojamiento.

Además, el comportamiento de los turistas es diferente dependiendo del tipo de alojamiento elegido. Así, según los datos de EGATUR de 2006, los turistas extranjeros alojados en alojamientos reglados, gastaron por día un 123% más, en promedio, que los que permanecieron en alojamiento privado. Hay otros estudios que muestran que la aportación económica de los diferentes tipos de alojamiento son también muy distintos, no sólo por los efectos directos en la econo-

mía, si no también por los indirectos, en términos de empleo y riqueza que generan.

Con el fin de obtener información más precisa sobre el turismo residencial es necesario analizar el alojamiento privado de uso turístico desde el punto de vista de la oferta. Por lo tanto sería necesario conocer el número de alojamientos de potencial uso turístico y sus características (tamaño, número de habitaciones, número de plazas...), y su uso (quién las utiliza, durante cuanto tiempo, el motivo de ese uso...).

Para poder realizar el anterior análisis es necesario: 1) definir qué se considera alojamiento privado de uso turístico, 2) construir el marco adecuado que represente a esta población y 3) diseñar una operación estadística que permita determinar las características de este alojamiento y el uso que se hace de ellas.

## El turismo residencial y sus diferentes acepciones

La directiva 95/97/EC del Consejo de la Unión Europea sobre el procedimiento de recogida de información estadística en el ámbito del turismo y la posterior Decisión de 9 de diciembre de 1998 regula el alojamiento privado de uso turístico del lado de la demanda y lo define como “el resto de tipos de alojamientos turísticos que no forman parte de la definición de alojamientos turísticos colectivos”. Además, distingue dos tipos diferentes: 1) Alojamientos privados alquilados, que incluiría tanto las habitaciones alquiladas en casas particulares, como el alquiler por individuos privados de apartamentos, casas o chalets completos por un tiempo limitado para uso turístico y 2) Alojamientos privados no alquilados, es decir, sin contraprestación económica, que incluiría las viviendas secundarias del hogar que las utiliza en sus periodos vacacionales y, el alojamiento en casas de familiares y amigos.

Desde el lado de la oferta, aún no existe un consenso en la Unión Europea para definir este alojamiento privado de uso turístico. En algunos países se fija el criterio de la capacidad para clasificar un alojamiento como colectivo o privado (en Austria a partir de 9 plazas se considera alojamiento colectivo a cualquier tipo de establecimiento o vivienda). En los estudios realizados en España se ha

considerado que una vivienda es un alojamiento privado de potencial uso turístico en el territorio nacional si es una vivienda no principal que puede ser utilizada por los miembros del hogar u otros individuos durante 6 meses o más con fines turísticos (tomando el año como periodo de referencia), y no están consideradas como ningún tipo de alojamiento colectivo.

## Según los resultados del Censo 2001, existían en España 6.467.053 viviendas que podrían considerarse de potencial uso turístico

Según esta definición, y para evitar que una vivienda esté clasificada en más de una categoría, quedarían excluidas de los alojamientos privado de uso turístico desde el lado de la oferta:

- Habitaciones en viviendas familiares principales alquiladas o cedidas gratis.
- Viviendas con diferentes usos durante el año; por ejemplo, viviendas familiares principales prestadas a familiares o amigos durante el periodo vacacional.
- Los establecimientos registrados como alojamiento turístico colectivo, por ejemplo, las casas rurales.

## Una estimación del alojamiento privado de potencial uso turístico. Censos de Población y Vivienda.

En 2001 el Instituto Nacional de Estadística llevó a cabo el Censo de Población y Viviendas, donde las viviendas fueron clasificadas, dependiendo del uso que se hacía de ellas, de la siguiente manera:

- Viviendas principales: cuando se trata de la vivienda principal de al menos una persona.
- Viviendas no principales: en esta categoría se distinguen las siguientes subclases:
- Viviendas secundarias: la vivienda se usa solamente para vacaciones, fines de semana, trabajos eventuales...
- Viviendas vacías: disponibles para alquiler o venta, o simplemente vacías.

Según la definición de alojamientos privado de potencial uso turístico mencionada en el apartado anterior, este colectivo quedaría circunscrito al conjunto de Viviendas No Principales cuantificadas en el Censo; es decir, a la suma de las viviendas clasificadas como Secundarias y Vacías.

Según los resultados del Censo 2001, existían en España 6.467.053 viviendas que podrían considerarse de potencial uso turístico, el 40% de las cuales estaban localizadas en Andalucía, Comunitat Valenciana y Cataluña.

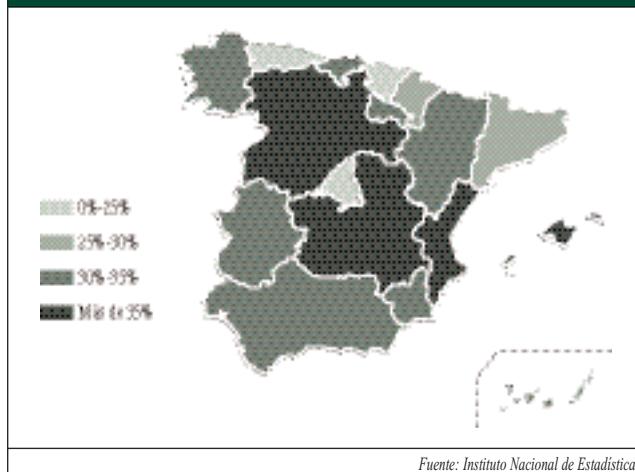
Por otra parte, este conjunto de Viviendas representaban el 30,9% del total de viviendas registradas en España en ese momento, superando el 35% en la Comunitat Valenciana, Castilla y León, Castilla-La Mancha e Illes Balears.

**TABLA 1. VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA (CENSO 2001)**

Comunidad Autónoma	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías
Andalucía	3.531.124	2.415.143	514.178	548.699
Aragón	654.483	443.205	117.980	85.716
P. de Asturias	523.616	389.310	55.699	72.640
Islas Baleares	501.840	305.431	97.148	85.535
Canarias	851.463	552.351	120.332	138.892
Cantabria	284.235	182.645	52.536	36.518
Castilla y León	1.449.415	889.197	333.214	209.006
Castilla-La Mancha	986.051	610.227	229.424	137.900
Cataluña	3.314.155	2.315.774	514.943	452.921
C. Valenciana	2.547.775	1.492.744	564.086	444.823
Extremadura	573.796	366.893	96.785	103.506
Galicia	1.308.363	900.376	166.711	229.360
C. de Madrid	2.478.145	1.873.671	275.705	306.556
R. de Murcia	592.613	378.211	111.431	95.589
C. F. De Navarra	258.721	188.730	31.080	35.102
País Vasco	889.560	741.399	47.863	94.287
La Rioja	155.931	101.439	30.202	22.898
Ceuta	22.776	19.397	509	2.817
Melilla	22.492	17.833	805	3.687
<b>Total</b>	<b>20.946.554</b>	<b>14.184.026</b>	<b>3.360.631</b>	<b>3.106.422</b>

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

**MAPA 1. PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE POTENCIAL USO TURÍSTICO**



Esta información, aunque útil en su momento no permitió completar el análisis del alojamiento privado de potencial uso turístico, puesto que los datos del Censo no permitían identificar a los propietarios de dichas Viviendas No Principales a los que dirigir una encuesta para conocer las características y el uso que se hacían de estos alojamientos.

Además, el fuerte crecimiento del número de viviendas que se ha producido en los últimos años hace que esta información quede rápidamente obsoleta y sea necesario buscar fuentes alternativas que proporcionen un marco actualizado para este estudio.

### **Cruce de registros administrativos. Un enfoque alternativo para el estudio del alojamiento privado de uso turístico**

En España, no existe un registro actualizado de las viviendas existentes en cada momento con el uso que de ellas se hacen y, como se ha indicado en el apartado anterior la frecuencia con la que se realizan los Censos de Población y Vivienda, cada diez años, resulta insuficiente para los fines de este estudio. Es necesario, por tanto, buscar otras estrategias que permitan obtener un marco adecuado, en cuanto que: 1) contenga la población objeto de estudio (Viviendas No Principales) y 2) con la información necesaria para poder realizar una posterior encuesta que nos permita completar el estudio.

Una de estas estrategias es explorar los registros administrativos existentes que puedan contener alguna información relevante; entre los registros investigados se encuentran el Catastro y el Padrón Municipal de Habitantes, que aunque responden a fines muy distintos, se podrían combinar para obtener un marco actualizado de Viviendas No Principales.

El Catastro es un registro de bienes inmuebles donde se incluyen tanto la ubicación del bien como los datos identificativos del titular de dicho bien y, el Padrón Municipal de Habitantes es un registro de personas asociadas a su vivienda principal. Dado que el Catastro contiene todas las viviendas

con la identificación de su propietario y el Padrón contiene las Viviendas Principales (aquellas donde hay habitantes empadronados), cruzando ambos registros por vivienda, se obtendría un subconjunto del Catastro formado por las viviendas en las que no hay personas empadronadas, y que, por tanto, podrían considerarse Viviendas No principales, que constituirían el marco para el estudio del alojamiento privado de potencial uso turístico. Además, el registro de Catastro tiene identificados a los propietarios de estas viviendas, por tanto, se cuenta también con una unidad de información a la que dirigir una encuesta para conocer las características y el uso que se hace de estos alojamientos.

Sin embargo, para poder cruzar dos registros administrativos de cualquier tipo, debe haber una variable de unión entre ellos. En este caso, la variable de unión natural sería aquella que pudiese identificar la vivienda de manera única (la referencia catastral), que existe en el registro de Catastro, pero no en el Padrón Municipal de Habitantes. Además, los diseños de registros de las direcciones postales de las viviendas (que podría utilizarse como variable de cruce alternativa) en ambos ficheros es diferente, incluso los códigos de vías y los nombres tienen distinta codificación y literal, lo que dificulta una vez más este trabajo.

Es necesario, por tanto, hacer un trabajo previo (que ya se está llevando a cabo) de normalización de las direcciones postales de ambos registros y una posterior identificación por la Referencia Catastral de las viviendas del Padrón de Habitantes para poder llevar a cabo este cruce.

Estos trabajos, aunque costosos, permitirán en el medio plazo poder contar con un marco actualizado de Viviendas No Principales que podrá ser utilizado en el futuro no sólo para cuantificar la oferta del alojamiento privado de potencial uso turístico, sino también, mediante encuestas dirigidas a los propietarios, saber quién lo utiliza, cuándo y cuánto tiempo y por qué.

#### **Para saber más...**

- Directiva 95/57/EC de 23 de Noviembre de 1995 sobre el procedimiento de recogida de información estadística en el ámbito del turismo.
- Decisión de la Comisión de Diciembre de 1998 para implementar la Directiva del Consejo 95/57/EC sobre el procedimiento de recogida de información estadística en el ámbito del turismo.
- Resultados de Contabilidad Nacional y la Cuenta Satélite del Turismo ([www.ine.es](http://www.ine.es))
- Resultados de FRONTUR, EGATUR y FAMILITUR ([www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es))
- Metodología del Censo de Población y Viviendas de 2001.
- Metodología del Padrón Municipal Continuo de Habitantes.