

# **Informe de situación de los alojamientos turísticos en la provincia de Málaga**

Mayo 2018

Elaborado por Tristán Pertíñez Blasco, sociólogo colegiado nº5613 para la Fundación MADECA

# El turismo y los apartamentos turísticos en la provincia de Málaga

---

## Contexto

El turismo, tal y como define la OMT (organización mundial del turismo) se entiende como el conjunto de actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocios y otros motivos, no relacionados con el ejercicio de una actividad remunerada en el lugar visitado. La utilización de este amplio concepto permite identificar tanto el turismo entre países como el turismo dentro del propio país.

El turismo como tal es un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de las personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual por motivos personales o de negocios/profesionales. Estas personas se denominan *visitantes* (que pueden ser *turistas* o *excursionistas*; residentes o no residentes) y el turismo tiene que ver con sus actividades, de las cuales algunas implican un *gasto turístico*.<sup>1</sup>

Como tal, el turismo tiene efectos en la economía, en el entorno natural y en las zonas edificadas, en la población local de los lugares visitados y en los visitantes propiamente dichos. Debido a estos diversos impactos, la amplia gama y variedad de factores de producción requeridos para producir los bienes y servicios adquiridos por los visitantes y al amplio espectro de agentes involucrados o afectados por el turismo, es necesario adoptar un enfoque global del desarrollo, la gestión y la supervisión del turismo. Este enfoque es muy recomendable con miras a la formulación y puesta en práctica de políticas de turismo nacionales y locales, así como de acuerdos internacionales u otros procesos en materia de turismo.

El turismo ha ido desarrollándose como proceso que está en continuo evolución, del que podemos diferenciar históricamente hasta ahora tres etapas principales:

- 1) La primera, que cubre hasta mediados del siglo XIX, a la que podría denominarse, de “turismo incipiente o elitista”, en la que su práctica quedaba restringida a las minorías de mayores recursos económicos.
- 2) La segunda, a la que llamaremos de “turismo de transición”, en la que se inicia la etapa de su popularización, precursora del turismo masivo, y que comprende hasta la primera mitad del siglo XX.
- 3) La tercera época, a la que designaremos de “turismo en desarrollo o masivo”, que comienza a partir de la segunda mitad de esta centuria y prosigue hasta nuestros días, en la cual las mayorías tienen acceso a su práctica.

---

## Nuevo paradigma: nuevas formas de hacer turismo

El nuevo paradigma social en el que nos encontramos, tecnológico y digital, caracterizado por la participación de las personas en la red de redes y por nuevos estilos de vida, produce y genera nuevas formas de turismo, denominado por algunos de afinidad o de interés común, más allá del

---

<sup>1</sup> <http://media.unwto.org/es/content/entender-el-turismo-glosario-basico>

turismo convencional de tipo vacacional o del turismo especializado, sector también novedoso pero más maduro que el de afinidad.

- a) Turismo convencional o de tipo vacacional.
- b) Turismo especializado.
- c) Turismo de afinidad o de interés común.

De este modo, el aumento de las nuevas formas de viajar, ligado al deseo de nuevas experiencias del turista de interrelacionarse con las personas residentes en el destino ha generado nuevas formas de viajar y de pernoctar en el destino turístico, lo que ha promovido la comercialización directa y sin intermediarios a través principalmente de internet de una amplia oferta de servicios turísticos, especialmente de alojamientos privados que vienen destinados temporal o permanentemente a uso turístico.

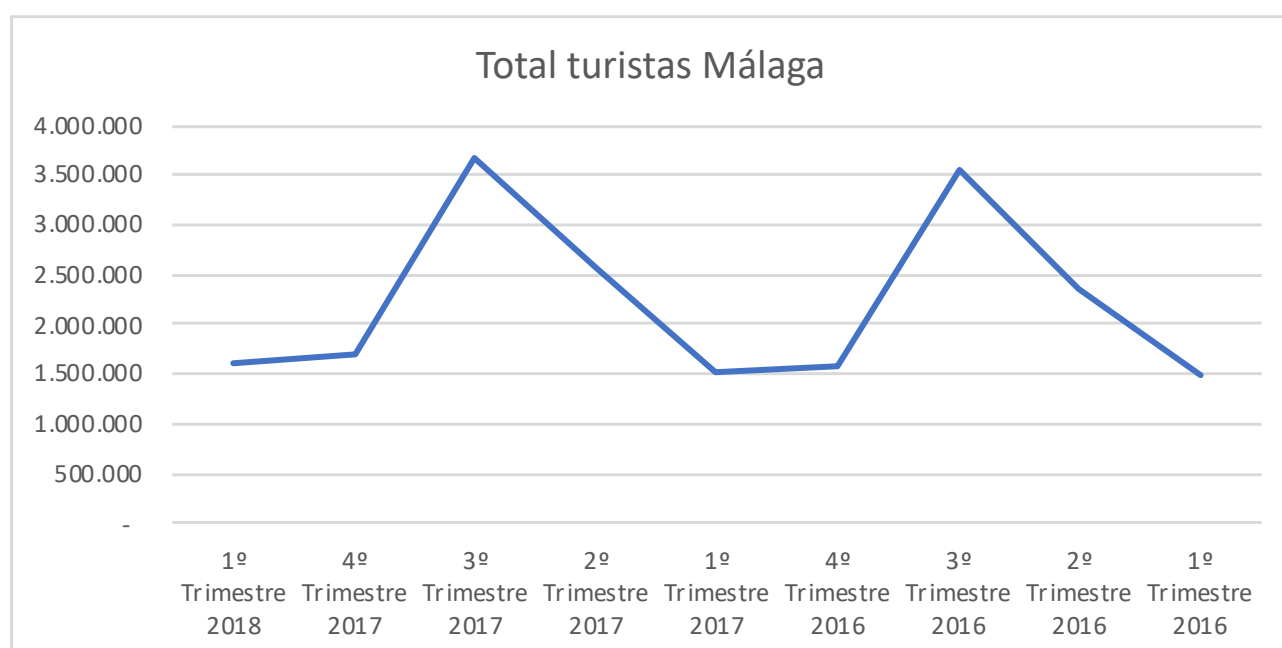
En este sentido, y para dar cobertura legal, y un mínimo de garantías de calidad y seguridad a este nuevo aspecto turístico, así como para evitar situaciones de intrusismo y competencia desleal que va en contra de los propios destinos turísticos, es por lo que en el ámbito de su competencia exclusiva en materia de turismo, la Junta de Andalucía dictó el Decreto 28/2016 de 2 de febrero relativo a las viviendas con fines turísticos, que regula e implementa la inscripción de las viviendas destinadas a tal fin en el Registro de Turismo de Andalucía.

---

## Turismo en la provincia de Málaga: pernoctaciones hoteleras y extra-hoteleras.

Atendiendo a este criterio, el INE, en su encuesta de ocupación turística, recoge el total de alojamientos, pernoctaciones, etc. Atendiendo al criterio de alojamientos hoteleros y extra-hoteleros, diferenciando dentro de éstos entre: apartamentos turísticos, campings y turismo rural.

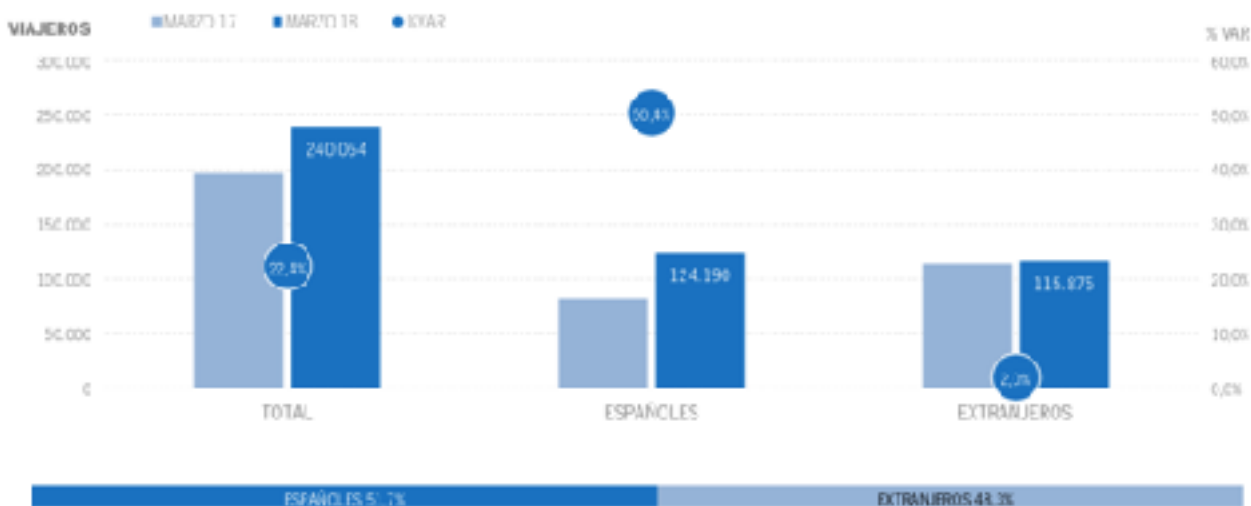
Según los últimos datos presentados de turistas de la provincia de Málaga, el el primer trimestre de 2018 visitaron la provincia de Málaga un total de 1.618.855 turistas, los que representan un 29,7% de los viajeros totales que visitaron Andalucía.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Gráfico: elaboración propia.

De acuerdo con los datos del INE de marzo 2018, el número de viajeros que se pernoctaron en establecimientos hoteleros en la provincia de Málaga fue de 393.619, lo cual supuso un 8,7% más respecto al mismo mes del 2017 y que generaron un total de 1.412.642 pernoctaciones. Este dato supone un crecimiento de 10,2% respecto al mismo mes del 2017 y una cuota del 37,9% respecto del total de las pernoctaciones en el total de Andalucía.

Los viajeros que han pernoctado en alojamientos extra hoteleros en Andalucía han alcanzado los 240.000 viajeros en marzo de 2018, lo que supone un incremento del 22,4% respecto al mismo mes de 2017. Por origen de procedencia, los turistas españoles que han escogido este tipo de alojamiento han sido un total de 124.190 viajeros, registrado un incremento del 50,4% respecto al 2017, mientras que los extranjeros han llegado a 115.875 viajeros, lo que supone un crecimiento de un 2% respecto a marzo de 2017.



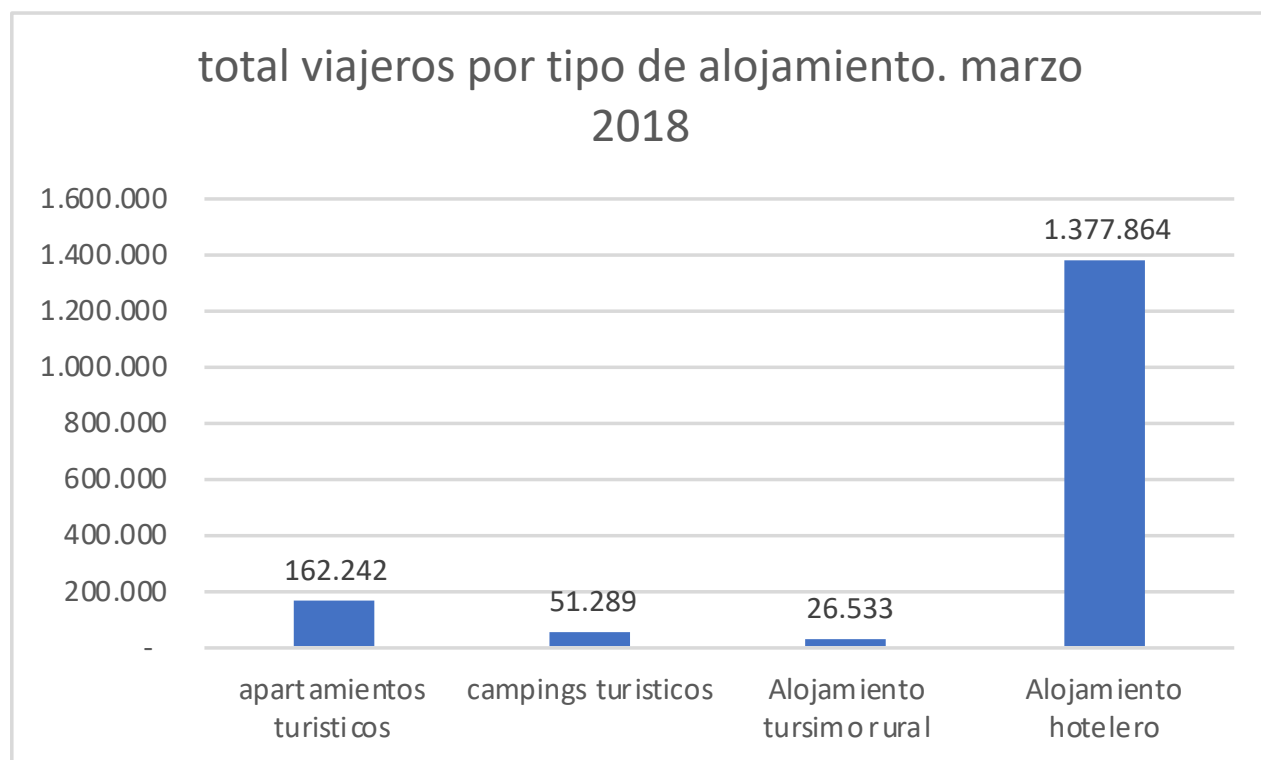
PCVA de la Diputación de Málaga. Informe mensual de coyuntura turística. Alojamiento reglado Andalucía. Marzo 2018. Fuente: Encuestas Encuestador. IECA.

Fuente: Informe mensual de coyuntura turística. Alojamiento reglado Andalucía. Marzo 2018

Por lo que respecta a las pernoctaciones en los alojamientos extra hoteleros, Andalucía ocupa la tercera posición en el ranking de movimiento extra hotelero en España, captando el 13,4% de las pernoctaciones realizadas en los establecimientos extra-hoteleros españoles. Andalucía ha experimentado un aumento del 17,7% respecto al mes de marzo de 2017.

Como hemos indicado anteriormente, los alojamientos extra hoteleros comprenden tanto los campings, los alojamientos rurales y los apartamentos turísticos. Éstos últimos son respectivamente los registrados debidamente en el registro turístico de Andalucía, y que se rigen bajo el Decreto 28/2016 de 2 de febrero.

A continuación se detalla el total de viajeros por tipo de alojamiento en Andalucía en marzo de 2018.

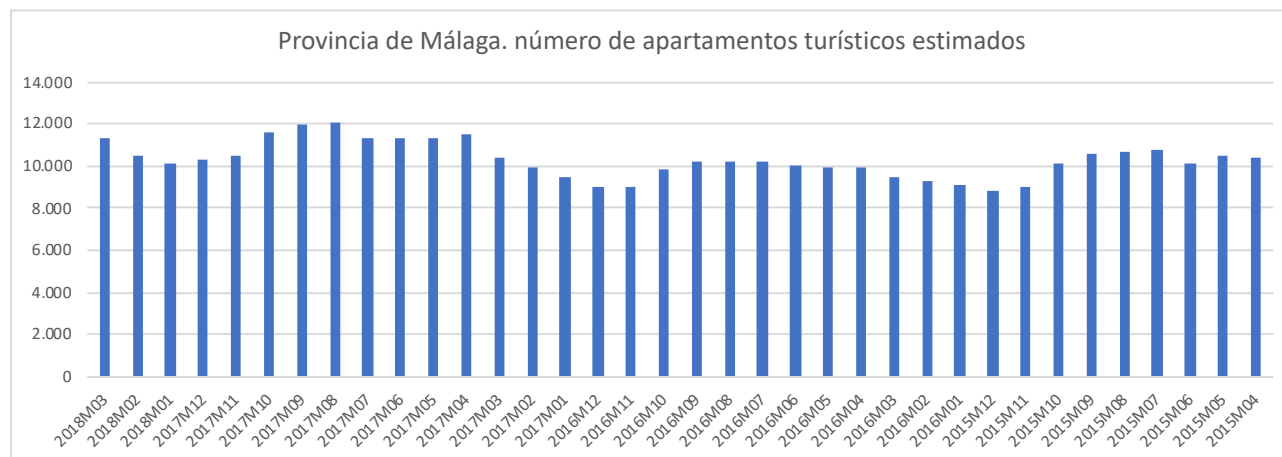


Fuente. INE. encuesta de ocupación. gráfico: elaboración propia.

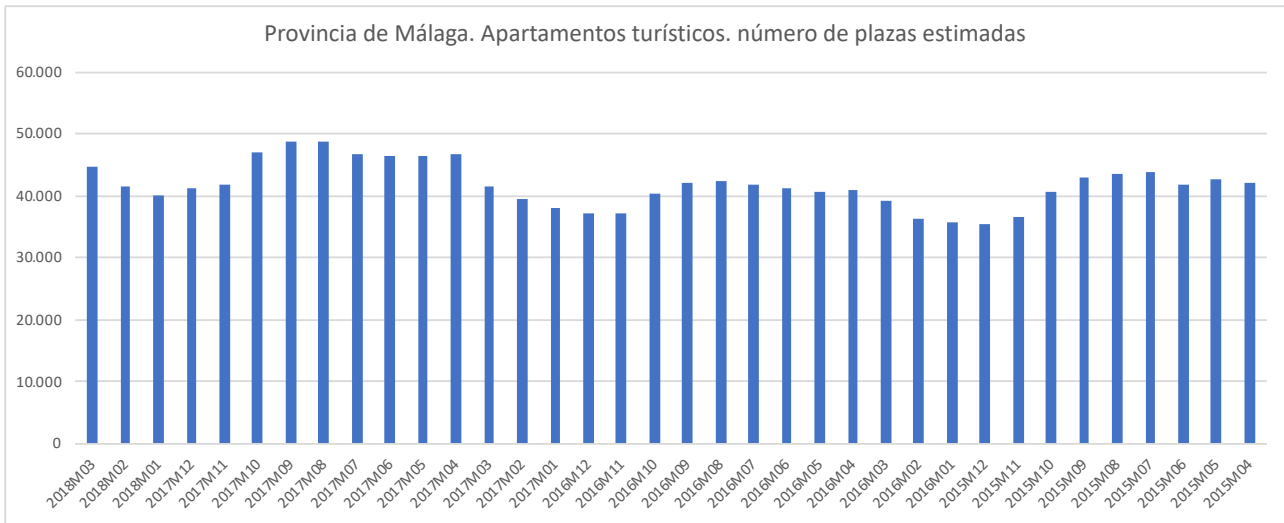
## Apartamentos turísticos en la provincia de Málaga

En la provincia de Málaga, el INE en su encuesta de ocupación, se viene a ocupar principalmente del número de apartamentos, nº de plazas, grado de ocupación y el grado de ocupación en fin de semana.

La encuesta de ocupación del INE nos indica que en marzo de 2018 el total de apartamentos turísticos estimados en la provincia Málaga es de 11.360, con un total 44.699 de plazas ofertadas. Durante el periodo estival es cuando se observa que es cuando existe una mayor oferta de apartamentos, que ha llegado a superar el número de 12.000 apartamentos ofertados con casi 49.000 plazas. Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.



Estos datos nos indican desde abril de 2015, una tendencia creciente de apartamentos turísticos de un 3,67% y número de plazas disponibles creciente de hasta un 12,9%.

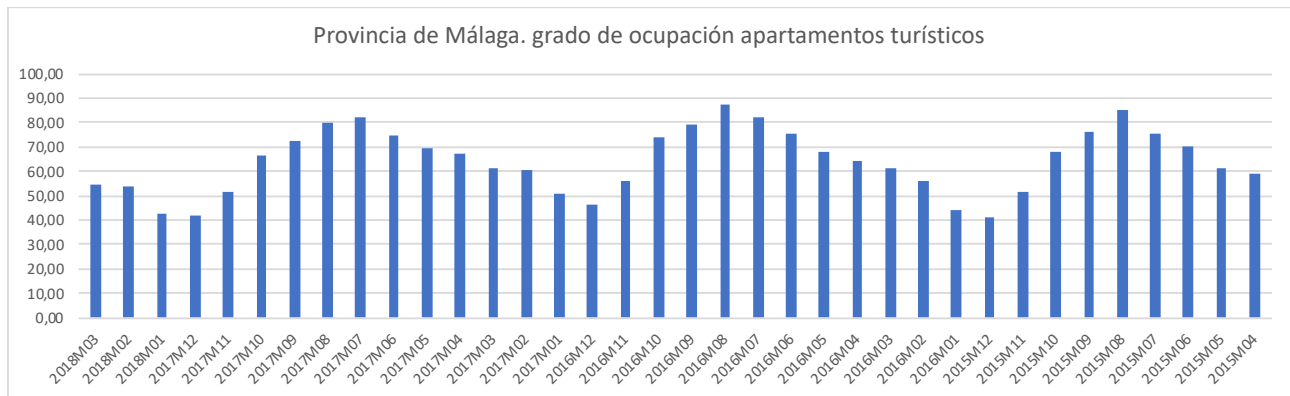


Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.

## Grado de ocupación

Estos datos no han ido acompañados de un mayor grado de ocupación, pues como podemos observar en el siguiente gráfico, el grado de ocupación de los apartamentos en marzo de 2018 era de un 54,77%, lo que muestra desde abril de 2015 una tendencia decreciente de un 2,1%.

Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.

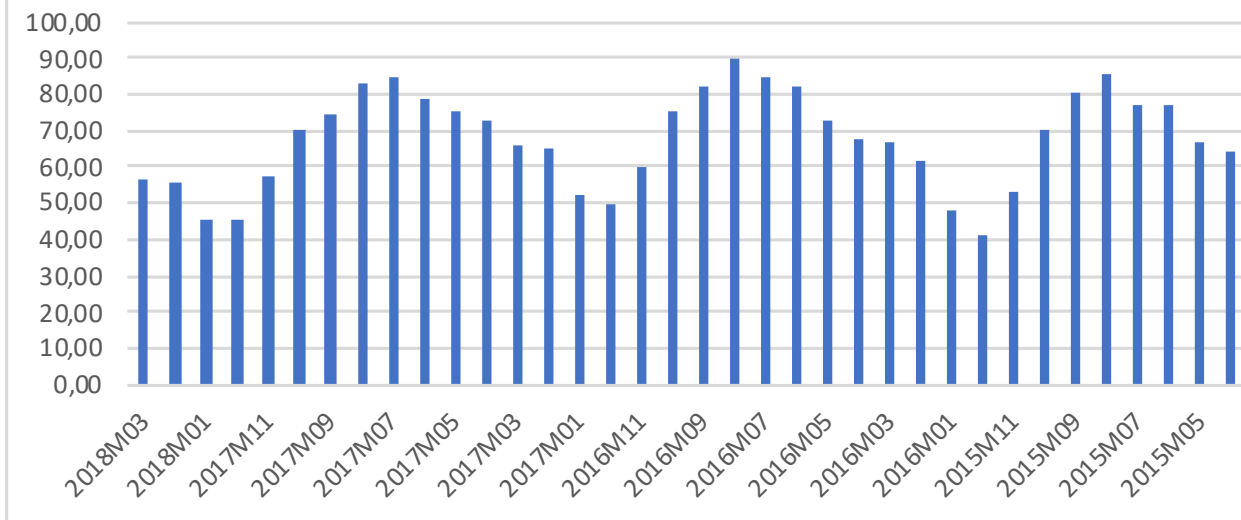


Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.

Incluso durante el periodo de máxima ocupación que habitualmente se produce durante los meses de agosto, el grado de ocupación fue mayor en 2016 (63,24%) frente al mismo mes de 2017 (60,66%).

Los mismo sucede con el grado de ocupación durante los fines de semana, donde el mayor número de oferta de apartamentos y de plazas no está siendo acompañado de un mayor grado de ocupación durante los fines de semana. Así, durante el mes de marzo de 2018, la ocupación durante los fines de semana llegó al 56,29%, sólo 1,5 puntos más que respecto al mes completo.

## Provincia de Málaga. grado ocupación apartamentos turísticos durante fin de semana.



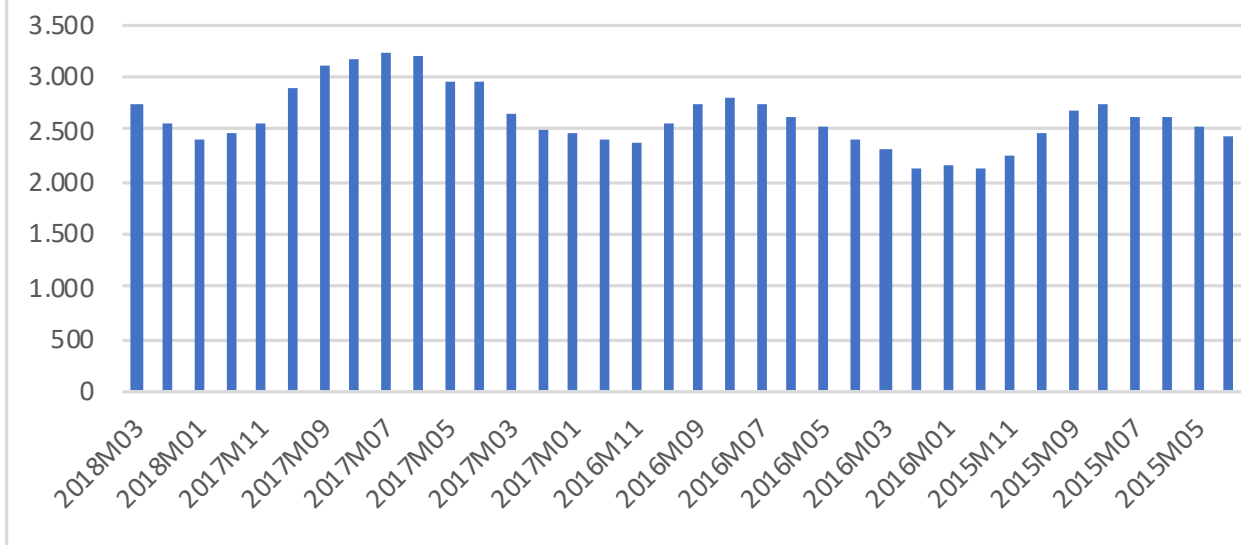
Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.

Del mismo modo, observamos que en el periodo de abril de 2015 hasta marzo 2018, la máxima ocupación se produjo en agosto de 2016, con un 89,9% mientras que durante agosto de 2017 bajó al 85,19%. Se constata pues una tendencia decreciente de la ocupación de apartamentos turísticos también durante los fines de semana de un 2,2%.

## Personal empleado

Mención a parte merece el análisis del número de personal empleado en apartamentos turísticos en la provincia de Málaga, el cual ha experimentado un aumento.

## Provincia de Málaga. personal empleado en apartamentos turísticos



Fuente: INE. Gráfico: elaboración propia.

Los datos siempre de la encuesta de ocupación del INE nos indican que se ha pasado desde los 2.447 empleados en abril de 2015 a los 2.743 de marzo de 2018. Estos datos nos indican que la tendencia actual tendencia creciente del sector de apartamentos turísticos del 11,8%, muy probablemente ligados a aspectos como la calidad y los servicios de los mismos.

## Algunas conclusiones

El sector de los alojamientos turísticos ha experimentado, desde sus inicios, un constante crecimiento, tanto de apartamentos como en número de plazas.

Sin embargo este crecimiento de la oferta ya no se está acompañando de un grado de ocupación mayor, lo que puede indicar deber a que la demanda, debido posiblemente a una mejor coyuntura económica se esté orientando a alojamientos hoteleros tradicionales o a que la oferta de apartamentos nos sea plenamente satisfactoria para el perfil de turista que suele utilizar este tipo de alojamientos. Esto podría estar relacionado con el aumento mayor del número de plazas así como el mayor número de personas empleadas, pues la mejora y mantenimiento de infraestructuras de calidad suelen conllevar la necesidad de mayor personal, el cual hemos visto que también tiene una tendencia positiva.