

## **Situación y perspectivas del mercado hotelero español de las zonas vacacionales: un incipiente problema sobreoferta**

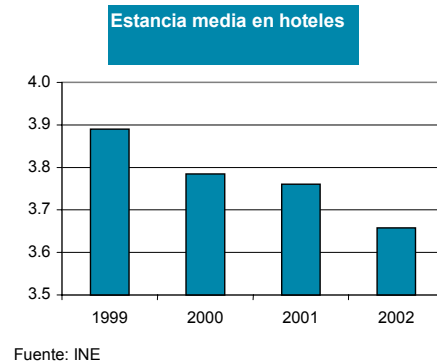
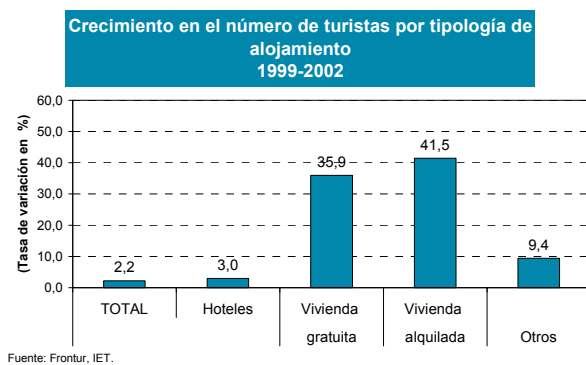
### **Rasgos identificadores**

Los dos últimos años han sido testigos de la caída de los márgenes empresariales de los hoteles de las zonas vacacionales del litoral mediterráneo y de las islas, mientras el número de turistas, en la mayor parte de los casos, no ha dejado de crecer. La constatación de esta aparente paradoja ha suscitado el análisis sobre sus factores determinantes, concluyéndose que podría estar reflejando una incipiente situación de sobre oferta asociada a un profundo cambio en los patrones de comportamiento de la demanda, hechos que ya se apuntaban en números precedentes del Informe Perspectivas Turísticas.

En este número se pretende, a su vez, profundizar sobre su diferente manifestación territorial y las diferentes casuísticas entre los diversos destinos de nuestro litoral, así como propiciar la reflexión sobre sus implicaciones a medio plazo, de modo que sirva como acicate para realizar un análisis en mayor profundidad y, sobre todo, impulsar la puesta en marcha de estrategias para compensar sus posibles efectos negativos. Por su complejidad y la necesidad de una investigación más detallada, que se abordará en el número siguientes del Informe Perspectivas, del estudio se ha excluido el análisis de la incidencia del aumento de la oferta residencial, objeto de inversión y utilización creciente por parte del turismo extranjero y nacional, que puede estar incidiendo en la caída del número de pernoctaciones hoteleras, por la competencia directa que ejerce como medio de alojamiento.

#### *Profundas transformaciones en los hábitos de comportamiento de los turistas ...*

Como se ha repetido de forma continuada durante el último año y se ha vuelto a manifestar a lo largo de la primera mitad del año, asistimos a profundos cambios en los hábitos de comportamiento de los turistas, que cada vez demandan con mayor intensidad fórmulas de alojamiento residencial, permanecen menos tiempo en destino, acceden por vías de transporte de menor coste dentro de una cada día más consolidada tendencia de reservas de último momento y/o de retraso en la planificación del viaje, cuando no de una organización individual del mismo. La combinación de este cambio estructural del comportamiento turístico de la demanda junto con la desaceleración en el crecimiento económico y la renta disponible para el gasto, con especial incidencia en algunos de nuestros principales mercados emisores, han generado una caída en la demanda de establecimientos hoteleros durante los últimos cuatro años. En este sentido, en el período 1999-2002 el total de pernoctaciones hoteleras se ha reducido un 3,3%, con una reducción del 8,7% en el caso de la demanda extranjera.

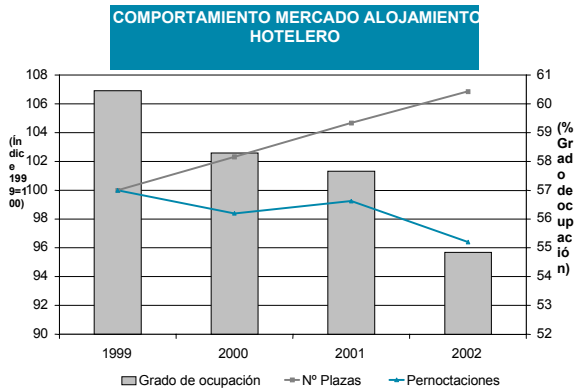


*... acompañado de crecimientos en la oferta hotelera, ...*

Durante este período, sin embargo el número de plazas hoteleras en España no ha dejado de crecer al calor de unas expectativas de rentabilidad emanadas de los intensos crecimientos de la demanda de la segunda mitad de los años 90 y el escaso retorno de otros activos susceptibles de atraer el ahorro empresarial y familiar. Las plazas hoteleras puestas en el mercado en 2002 son decisiones del año 1999, por la duración media de 4 años en la apertura de un hotel desde la decisión de su inversión, en un contexto entonces de comienzo de caídas en las cotizaciones de los valores bursátiles y de bajos tipos de interés de los activos de renta fija. Como consecuencia, la evolución de esta tipología de oferta alojativa ha definido una senda de continuo crecimiento a lo largo de los cuatro últimos años, acelerándose en 2002. El número total de plazas hoteleras medias anuales según la Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) del INE, se elevaba en este año hasta las 1.079.355, lo que supone un crecimiento acumulado desde 1.999 próximo al 7,0%.

*... con consecuencias sobre la rentabilidad empresarial por incipientes problemas de sobre oferta.*

Como resultado de este proceso de crecimiento de la oferta de plazas de alojamiento hotelero y la falta de respuesta de la demanda se ha producido una continuada caída en los niveles de ocupación. Con datos cerrados hasta el año 2002 de la EOH, los grados de ocupación medios anuales en el conjunto de establecimientos hoteleros españoles se situaba en el 53,6%, con una caída de 5,7 puntos porcentuales (a partir de ahora p.p.) desde el año 1999. Los efectos inmediatos de este proceso se han reflejado de forma clara en dos elementos de la Encuesta de Clima Turístico Empresarial de Exceltur, que se producen con mayor intensidad en las zonas vacacionales del litoral mediterráneo y de las islas.



El primero de ellos, es la manifestación de un deterioro continuo de los márgenes empresariales, como consecuencia de la propia caída de la demanda y la respuesta de los empresarios a través de la puesta en marcha de estrategias de ofertas y descuentos en los precios, en un contexto de elevada competencia entre los hoteles localizados en cada uno de los destinos afectados por este proceso, que han desencadenado círculos viciosos en la reducción de precios. El segundo, es una preocupación creciente por las políticas de ordenación territorial determinantes de los ritmos de calificación de nuevos procesos de edificación y del equilibrio entre sus elementos constitutivos (oferta residencial-hotelera y de ocio) y la dinámica de la demanda.

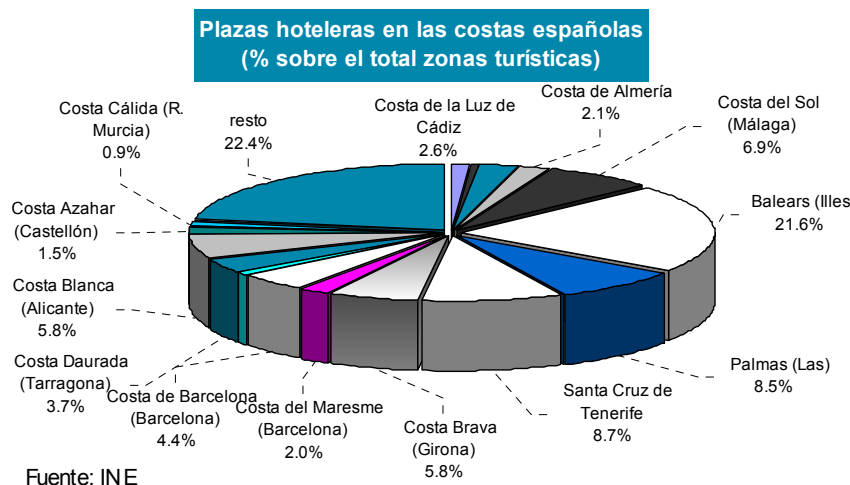
(Meter gráfico de evolución de márgenes en el sector alojamiento de la encuesta y de opiniones sobre las políticas de las CC.AA.)

### Repercusión en las zonas turísticas vacacionales del litoral mediterráneo y de las Islas.

Sin ser un problema exclusivo de las zonas de turismo vacacional del litoral y conscientes de su desarrollo en otras áreas, especialmente de configuración urbana, lo cierto es que la caída en los niveles de ocupación y en los precios por una falta de ajuste entre el crecimiento de la oferta y el comportamiento de la demanda donde ha comenzado a reflejarse con mayor magnitud es en los destinos turísticos que responden a esta tipología, por otro lado donde se concentra la mayor parte de la oferta hotelera española. Las características propias del modelo de especialización turística español ha favorecido la persistencia de una notable concentración territorial en la distribución de la oferta turística hotelera en las zonas del litoral mediterráneo y de las islas, en los que se localiza el 61,5% del total de las plazas hoteleras y el 71,8% de las pernoctaciones, con datos relativos al año 2002.

En este contexto, los dos territorios con mayor número de plazas hoteleras en el mapa turístico español son Baleares (con cerca del 22%), y Canarias, donde dicho porcentaje se concreta en un 17,2%. Entre ambas Comunidades Autónomas insulares elevan a 331.246 el número de plazas hoteleras, siendo las que primero se han enfrentado a los problemas de sobreoferta y en mayor medida han definido y aplicado instrumentos para su control<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> En este punto es importante destacar en el caso de Baleares los principios de la Ley General Turística de 1999, así como las Directrices de Ordenación del Territorio y los Planes Territoriales Insulares, en la actualidad en fase de aprobación. Por su parte, en Canarias es



En el territorio peninsular, la zona turística que concentra un mayor número de plazas hoteleras es la Costa del Sol, con 58.624 plazas (6,9%), en un nivel similar a la Costa Brava y Costa Blanca, con cerca de 50.000 plazas cada una. Por detrás se sitúan destinos de incorporación reciente al desarrollo turístico, que están experimentando crecimiento del 20% en el número de plazas. Son los casos de la Costa de Granada (0,5%), Costa de la Luz en Huelva (1,1%), la Costa del Azahar (1,5%) y la Costa de Valencia (1,7%).

#### EL MERCADO HOTELERO EN LAS ZONAS VACACIONALES ESPAÑOLAS

	Plazas		Pernoctaciones		Ocupación		Estancia	
	Total	% 02/99	Total	% 02/99	Total	% 02/99	Total	% 02/99
<b>Andalucía</b>								
Costa de la Luz de Huelva	9.336	22,8	1.690.924	24,0	49,6	1,2	4,4	0,03
Costa Tropical (Granada)	3.910	27,6	747.093	34,7	51,0	2,6	4,4	0,37
Costa de la Luz de Cádiz	21.997	17,9	4.031.329	13,7	49,0	-1,4	3,5	0,05
Costa de Almería	17.879	15,5	3.831.853	-1,6	56,3	-8,6	4,7	-0,30
Costa del Sol (Málaga)	58.624	14,8	14.308.715	1,8	64,9	-7,1	4,8	-0,35
<b>Baleares</b>	184.171	-2,8	47.355.364	-19,3	71,7	-11,1	7,5	-0,82
<b>Canarias</b>								
Las Palmas	72.707	-1,5	18.763.817	-12,7	68,9	-8,2	8,1	-0,11
Santa Cruz de Tenerife	74.368	10,1	17.984.054	-3,7	56,6	-17,9	7,4	-0,15
<b>Cataluña</b>								
Costa Brava (Girona)	49.632	9,0	10.624.505	-1,9	56,7	-5,1	4,7	0,03
Costa del Maresme (Barcelona)	17.289	-3,5	4.587.396	-11,4	68,8	-4,8	5,8	-0,61
Costa de Barcelona (Barcelona)	37.663	7,0	8.717.382	9,6	62,9	1,5	2,4	0,01
Costa del Garraf (Barcelona)	7.700	-4,3	1.342.072	-9,3	47,2	-2,5	2,3	-0,35
Costa Daurada (Tarragona)	31.789	22,4	7.432.452	17,7	60,3	-3,5	4,9	0,06
<b>Co. Valenciana</b>								
Costa Blanca (Alicante)	49.823	6,2	13.536.871	-1,3	72,4	-5,1	5,5	-0,14
Costa Azahar (Castellón)	12.480	19,3	2.426.862	21,0	51,7	0,8	4,0	0,21
Costa Valencia (Valencia)	6.188	22,2	1.104.106	20,7	48,2	-0,6	4,5	0,24
<b>Murcia</b>								
Costa Cálida	7.865	15,6	1.534.277	8,1	50,4	-4,2	4,4	-0,66
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.079.355</b>	<b>6,8</b>	<b>222.819.411</b>	<b>-3,3</b>	<b>53,2</b>	<b>-5,7</b>	<b>3,6</b>	<b>-0,2</b>

Fuente: EOH, INE.

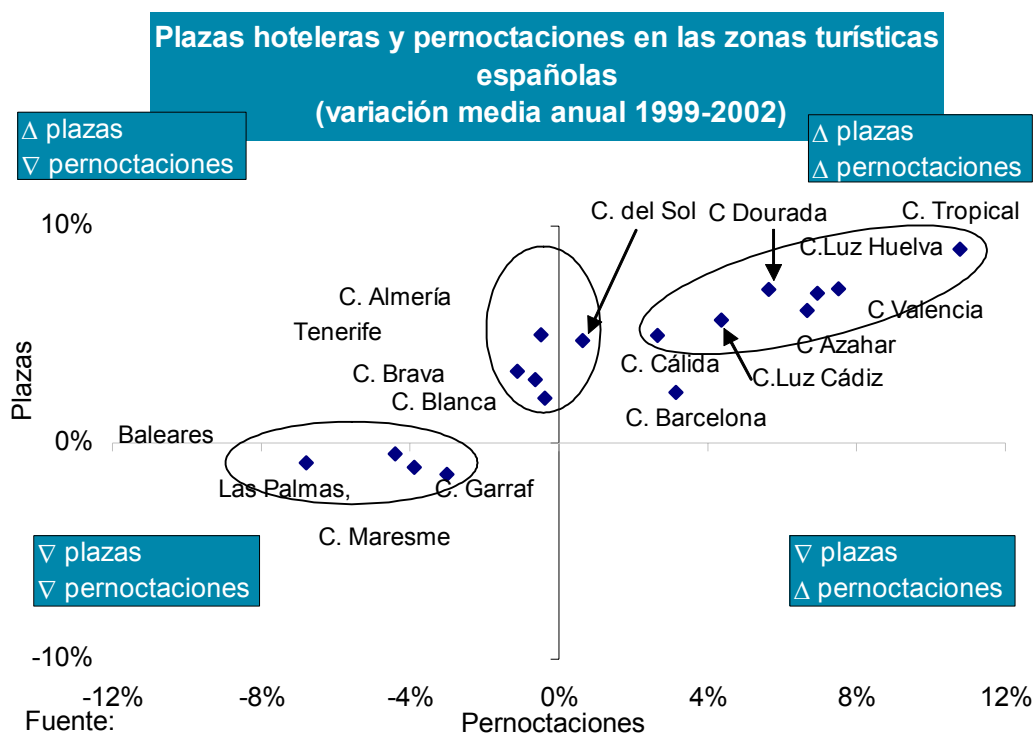
Grupo 1	
Grupo 2	
Grupo 3	

necesario reconocer la importancia de las determinaciones recogidas en las recientemente aprobadas Directrices de Ordenación General y del Turismo.

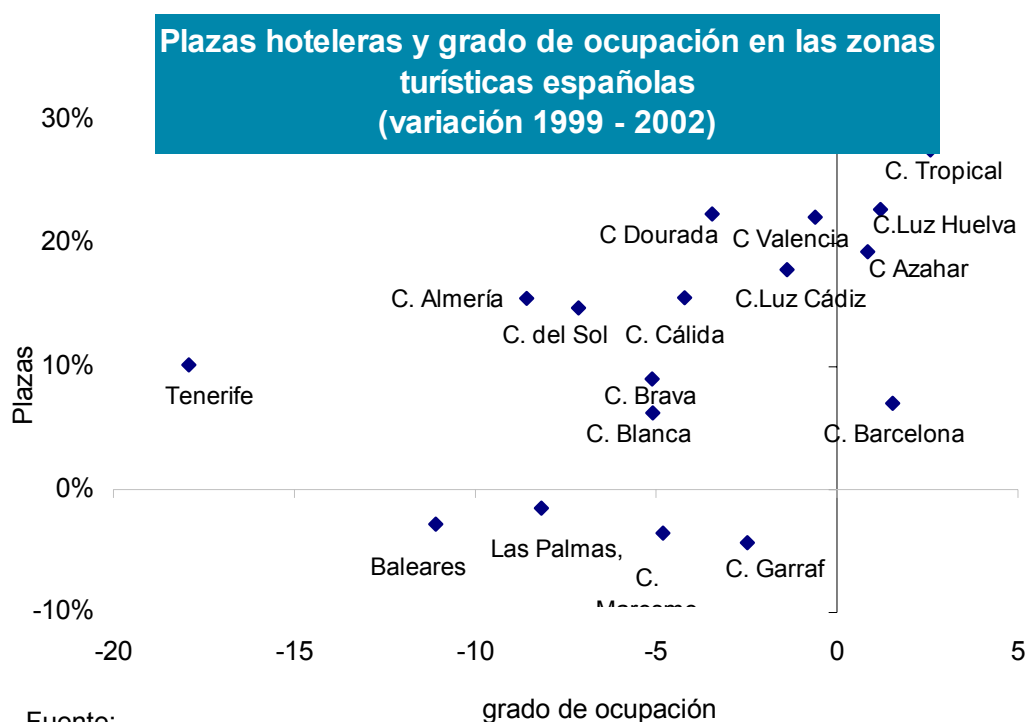
La distinta cronología del desarrollo turístico, las diferentes opciones de crecimiento de la oferta y la respuesta de la demanda en los destinos turísticos del litoral mediterráneo y las islas han generado distintas casuísticas sobre el desencuentro entre el crecimiento en el número de plazas y el aumento de las pernoctaciones, tal y como se puede observar en los gráficos adjuntos. De su situación actual y evolución temporal en los últimos cuatro años se pueden distinguir tres grupos:

1. **Un primer grupo compuesto por las zonas turísticas con mayores desajustes, donde se ha producido un aumento de plazas y de forma contemporánea una caída de las pernoctaciones, con efectos muy negativos sobre los niveles medios de ocupación.** Esta situación es particularmente intensa en la provincia de Tenerife y, en menor media, en la Costa Brava, la Costa Blanca y la Costa de Almería. En Tenerife los perniciosos efectos de esta tendencia han generado una caída de los niveles de ocupación de 17,9 p.p., la mayor de toda España. En el resto de zonas las caídas han sido más moderadas pero igualmente intensas encontrándose entre los 8,6 p.p. de la Costa de Almería y los 5,1 p.p. de la Costa Blanca y la Costa Brava.

En este grupo se podrían incluir aquellos destinos donde a pesar de experimentar un crecimiento de la demanda, éste ha sido incapaz de compensar el explosivo crecimiento de la oferta alojativa. Detrás de este patrón de comportamiento se encontrarían, sobre todo, la Costa del Sol, donde el crecimiento del 2,0% en el número de pernoctaciones ha venido acompañado de un aumento de plazas de alojamiento hotelero del 14,8% (7.500 nuevas plazas), lo que ha provocado una caída de los niveles de ocupación de 7,1 p.p., y la Costa Daurada donde la oferta se incrementa un 22,4% y la demanda un 17,7%, descendiendo la ocupación en 3,5 p.p.



2. **En un segundo grupo, encontramos destinos que, como respuesta a una afluencia turística creciente, han ido progresivamente adaptando su oferta alojativa a similares incrementos en sus pernoctaciones, lo que no ha afectado en gran medida a los niveles de ocupación.** En este grupo se sitúan zonas con municipios en plena fase de desarrollo turístico como la Costa de la Luz de Huelva o Cádiz, la Costa Calida de Murcia, la Costa Tropical en Granada, la Costa Azahar, la Costa Valencia o la Costa de Barcelona, muy marcada por el comportamiento de la capital. Dentro de esta tipología destaca, por el importante crecimiento de la oferta (27,6%) y el dinamismo de la demanda (34,7%), la costa granadina, donde los niveles de ocupación apenas han crecido 2.6 p.p., muy similar a lo sucedido en la Costa de la Luz de Huelva, con incrementos en las plazas del 22,8% y de las pernoctaciones del 24,0%, lo que ha derivado en elevaciones de los niveles de ocupación de 1,2 p.p.

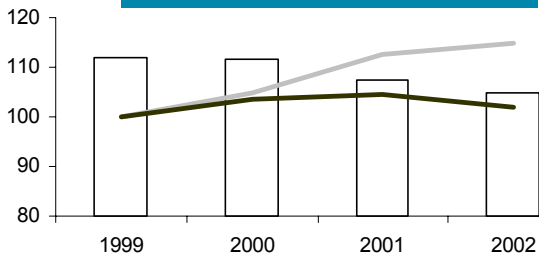


3. **Por último, en un tercer grupo se situarían aquellos destinos que a pesar de haber experimentado ajustes en la oferta, como es el caso de Baleares a través de una actuación directa de las administraciones públicas correspondientes, éste ha sido insuficiente para adecuarse a la importante caída de la demanda.** Se trata en la mayor parte de casos de destinos protagonistas del desarrollo turístico de los años 70, donde los problemas de desajuste se vienen anticipando desde hace años de forma contemporánea a problemas de masificación y congestión.

En el seno de este patrón de comportamiento destaca el caso balear, el primero en poner remedio con desarrollos legislativos a un problema identificado a finales de la década de los años 90, donde se ha producido un descenso de 11,1 puntos en los porcentajes de ocupación hotelera, a pesar de producirse una reducción del 2,8% en el número de plazas. Casuística similar se produce en Las Palmas, donde las plazas se reducen un 1,5%, pero la

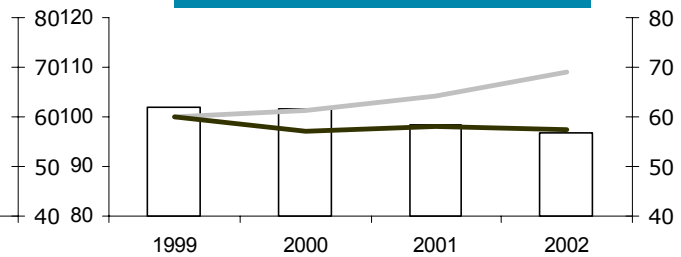
mayor caída de la demanda (12,7%) provoca un descenso de la ocupación de 8,2 puntos, y en la Costa del Maresme, donde el resultado de este proceso se ha traducido en un descenso de 4,8 p.p.

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Costa del Sol**



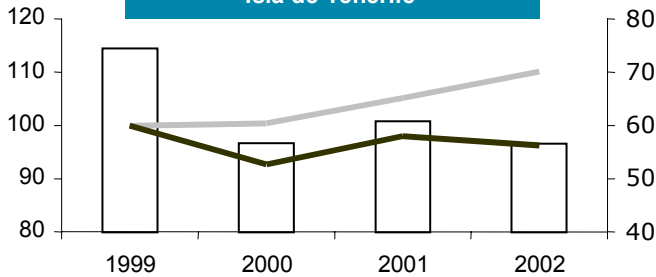
Fuente: EOH

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Costa Brava**



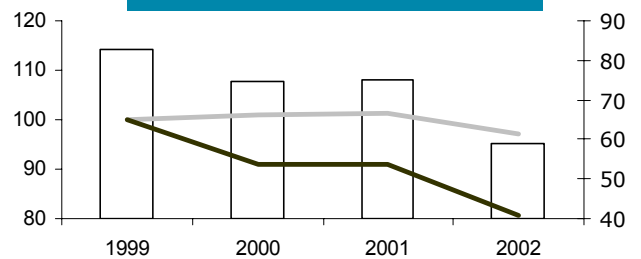
Fuente: EOH

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Isla de Tenerife**



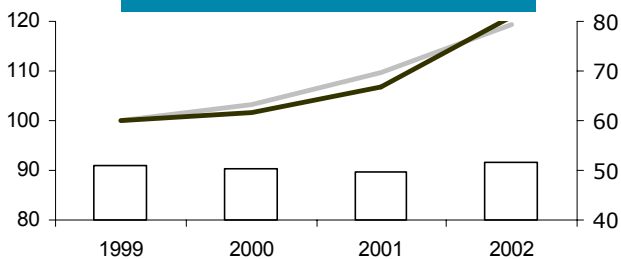
Fuente: EOH

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Balears**



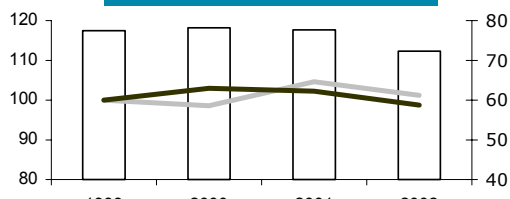
Fuente: EOH

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Costa del Azahar**



Fuente: EOH

**Plazas, ocupación y pernотaciones  
Costa Blanca**



Fuente: EOH

El aumento en el número de plazas hoteleras ha de observarse con cierta inquietud por cuanto puede llegar a poner en peligro la rentabilidad de ciertos establecimientos hoteleros a medio plazo, con el consiguiente desarrollo de efectos negativos sobre el entorno económico por su capacidad de generación de renta y empleo. La información disponible sobre la evolución futura en algunos destinos, lejos de ofrecer un horizonte de moderación, pone de manifiesto la aceleración de crecimiento del parque plazas en

todo el territorio nacional, excepto en el caso de las Comunidades Autónomas de Baleares y Canarias, donde se han puesto en marcha desarrollos legislativos en forma de Leyes específicas o en el seno de las Directrices de Ordenación del Territorio para contener el crecimiento de la oferta.

Uno de los casos de los que se dispone de información y donde se prevé un mayor aumento de plazas es en la costa andaluza. Según un informe elaborado por Hostelmarket, 133 hoteles tienen prevista su apertura en Andalucía hasta el año 2006. Según la misma fuente, las plazas hoteleras existentes en la región crecerán con esta nueva oferta un 36%, concentrándose la mayoría de las aperturas de estos nuevos hoteles entre 2003 y 2004. Por provincias, la que se sitúa a la cabeza de este incremento es Málaga y en segundo lugar Huelva. El informe revela que promotores y cadenas hoteleras construirán a partir de 2003 más de 50 nuevos establecimientos en la provincia de Málaga, la mayoría en la Costa del Sol, que se sumarán a las casi 59.000 plazas actuales. Una situación similar se producirá en la Región de Murcia, donde su oferta hotelera se incrementará en 25 mil plazas en los próximos ocho años, que se sumarán a las 40 mil existentes.

¿Será la demanda capaz de responder al crecimiento de la oferta sin que se produzcan mermas importantes en la rentabilidad global de la oferta del destino? La respuesta es: difícilmente, con las condiciones de demanda actuales. Para comprobarlo y como llamada de atención hemos tomado, por la disponibilidad de información, el caso de la Costa del Sol, si bien sus conclusiones se podrían extender a muchos otros destinos de los analizados en este apartado con crecimientos previstos de la misma magnitud.

En el caso de la Costa del Sol hemos realizado un ejercicio de simulación suponiendo que el 80% del incremento de las plazas previstas en la provincia de Málaga (30.000) se concentre en los municipios que la componen (Algarrobo, Benalmádena, Estepona, Fuengirola, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Nerja, Rincón de la Victoria, Torremolinos, Torrox, Vélez-Málaga). Los resultados son claros; para mantener los niveles de ocupación del año 2002, cifrados en el 64,9%, todavía dentro de los umbrales de rentabilidad para hoteles vacacionales en un contexto de precios adecuados, el número de pernoctaciones tendrá que aumentar un 9,2% anual hasta el 2006, tasas de crecimiento que no se han alcanzado desde los años del “boom” de la demanda de la segunda mitad de los años 90.

	Plazas 2002	Plazas 2006	Estimación	Estimación
			Pernoctaciones 2006 con un grado de ocupación de 2002	Pernoctaciones crecimiento anual hasta 2006
<b>Costa del Sol (Málaga)</b>	58,624	82,624	19,572,296	9.2%

Fuente: INE y elaboración propia

El riesgo de extensión de esta situación a otros destinos con suelo calificado para la construcción de un elevado número de nuevas plazas de alojamiento hotelero refuerza la necesidad de la aplicación de nuevas estrategias de ordenación urbanística que prime la adecuación del crecimiento de la oferta a los escenarios de crecimiento esperado de la demanda, persiguiendo los mayores efectos multiplicadores sobre el entorno a través de la construcción de una oferta diferenciada que aporte valor al



destino, y la rehabilitación de la existente hacia mayores parámetros de calidad y de especialización.

Buenos ejemplos de estrategias puestas en marcha durante el último año en este línea se pueden encontrar en las Directrices de Ordenación General del Turismo de Canarias, el Plan Territorial Insular de la Isla de Menoría, o con anterioridad las acciones puestas en marcha en el seno de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de Lanzarote en la Biosfera. La necesidad de avanzar en este nuevo paradigma de gestión de la oferta permite ver con optimismo el debate que se está produciendo en Andalucía sobre el llamado “Decreto de Hoteles”, que tiene como objetivo reordenar el sector bajo la premisa de buscar el equilibrio entre la ordenación territorial y el turismo sostenible, a través de una nueva clasificación de hoteles (rurales, costeros y urbanos), con exigencias distintas para cada tipo de establecimientos, y unos controles de calidad periódicos que garantizaran el nivel de los servicios, bajo un planteamiento de contención de la oferta.

No obstante, en algunos casos, estas estrategias deberán estar acompañadas por actuaciones integrales a nivel de destino dirigidas a la reconversión de la oferta que empieza a dar síntomas de madurez, indiferenciación, deterioro del entorno y masificación por el efecto de la sobre construcción, afectando a la calidad percibida por el turista. En esta línea, en España tenemos buenos ejemplos en grandes municipios (Bilbao, Valencia, Barcelona, Madrid) de ejercicios impulsados por las administraciones dirigidos a la regeneración de zonas urbanas, con resultados muy importantes sobre su atractivo turístico, que han sido ejemplo a escala internacional y han permitido su reposicionamiento, que pudieran y debieran, en su escala correspondiente, empezar a ser trasladables a contextos del litoral.