¿EL DESTINO DE TODA ESTACIÓN TURÍSTICA MADURA ES DEVENIR UN CENTRO DE TURISMO RESIDENCIAL?

Miguel Seguí Llinás.

Universidad de las Islas Baleares. España.

RESUMEN

Las estaciones turísticas nuevas suelen nacer alrededor del turismo hotelero y lentamente aparecen en su cercanía las residencias secundarias, que pueden ser ocupadas por nacionales o extranjeros, según la tipología del turismo de la zona. Este lento avance del turismo residencial puede ir evolucionando hacia una etapa de predominio de éste sobre el hotelero, cambiando radicalmente el funcionamiento de la estación turística. La problemática se nos plantea cuando este crecimiento y evolución de la estación turística alcanza su estado de madurez. Si la estación atraviesa varios períodos de rejuvenecimiento puede alargar indefinidamente su vida, pero su éxito llevará acompañado una atracción continua de inmigrantes que la harán crecer en tamaño y complejidad al ir adquiriendo funciones urbanas.

El hecho de dejar de ser un destino turístico específico para convertirse en un espacio de forma de vida urbana con predominio relevante del sector servicios, puede ser una forma de desarrollo estable por sí mismo de la antigua estación turística o bien puede significar una lenta y continua desaparición de la función turística, englobado en la nueva actividad urbana. La pregunta que debemos hacernos es ver si el destino normal y general de las estaciones turísticas es transformarse con el tiempo en un centro urbano de base del sector servicios (como parece que ya ocurre en la Costa Azul) o bien cada mundo cultural y zona geográfica tienen sus características específicas y este caso sólo es aplicable a las viejas estaciones turísticas del litoral europeo.

Palabras claves: Baleares - Mallorca - turismo - turismo residencial - ciclo de vida - legislación turística.

IS THE FATE OF EACH GROWING TOURIST RESORT TO BECOME A RESIDENTIAL TOURIST CENTRE?

ABSTRACT

The newest tourist resorts tend to be born around hotels as neighbouring secondary residentially slowly spring up. These residentially can be occupied by either natives or foreigners, according to the typology of tourism in each area. This gradual advance of residential tourism may become predominant over hotels in a near future, radically changing the way a tourist resort works. This becomes even more evident when the growth and evolution of the tourist resort reaches a state of "maturity". If the resort undergoes critical periods of modernization it may prolong its life indefinitely, but its success will depend exclusively upon a constant attraction of immigrants who will make it grow in size and complexity until it acquires urban functions.

The fact that a resort stops being a specific tourist destination to become an urban site with a predominance over services may be either a way of steady development per se of the former tourist function or a slow, continuous disappearance of this function embedded in the new urban activity. The question is whether the general fate of tourist resorts is to become in time a service-based urban centre –as it already happens in the French Coastline– or else each cultural world and geographic area has its specific characteristics and this case is only applicable to the old tourist resorts of the European coastline.

Key words: Baleares Islands- Mallorca – tourism – residential tourism – life cycle – tourist legislation

INTRODUCCIÓN

A lo largo de toda la historia del turismo, en todos los continentes y en todas las épocas, se han dado dos tipos de estaciones turísticas: la estación basada en el turismo hotelero y la basada en el turismo residencial. Normalmente, durante los primeros años de existencia de cada una, se han dado en estado puro y, después, en poco tiempo, han ido combinándose las dos fórmulas. Han aparecido hoteles en las estaciones residenciales y han aparecido residencias secundarias en las estaciones hoteleras (por ahora se da una sola excepción de este tipo en las zonas hoteleras creadas ex novo en países con bajo nivel económico, como pueden ser algunos espacios del Caribe, África u Oceanía, o en islas apenas habitadas hasta entonces).

Mientras que es normal ver aparecer hoteles en las estaciones residenciales, para acoger a los turistas de paso que vienen, aprovechando la reputación del destino (salvo los típicos lugares dedicados expresamente a turismo residencial, como son las "urbanizaciones" españolas o los "condominios" brasileños, etc.), pero siempre en pequeña cantidad, que no altera la situación de la estación como de tipo residencial; parece que las estaciones turísticas que han nacido alrededor del turismo hotelero, al alcanzar éstas su madurez, ven frenado su crecimiento en la oferta de este tipo de establecimiento, para ir creciendo continuamente por el lado del turismo residencial. Este fenómeno podemos apreciarlo en las estaciones maduras mediterráneas, como la Costa Azul francesa, la Riviera italiana, Mallorca o la Costa Blanca en España, en todas las costas atlánticas europeas de larga tradición turística, como ocurre en Normandía o el sur de Inglaterra o, si atravesamos el Atlántico, en Mar del Plata, en Argentina, por ejemplo.

Esta constatación debería hacernos reflexionar sobre este fenómeno, para ver si se puede alcanzar una verdad universal: toda estación turística, cuando alcanza su madurez se transforma en un centro básicamente de turismo residencial, teniendo el turismo hotelero un rol secundario.

EL CASO DE MALLORCA

Para reflexionar sobre esta evolución podemos tomar el caso de la isla de Mallorca, que a partir de 1960 se transforma en un gran centro europeo de acogida de turismo hotelero de sol y playa y que actualmente conoce un estancamiento de dicho turismo y un fuerte crecimiento del residencial. La ventaja que nos aporta el análisis de este caso reside, precisamente, en el hecho de que esta isla, al iniciarse este turismo de sol y playa, era un territorio en vías de desarrollo, en los márgenes de los países desarrollados, lo que nos facilita su utilización como modelo para muchas estaciones turísticas de nueva creación, a partir de los años 80 o 90, tanto en América, como en África u Oceanía.

Las Baleares, a partir de los años 50 se van abriendo a la llegada del turismo internacional y van apareciendo establecimientos hoteleros, al principio en los alrededores de Palma, la capital, y después, lentamente, sobre todas las playas y calas de las islas. Estos establecimientos se construyen sobre lugares hasta entonces vírgenes y, algunos, aprovechando pequeños puertos o núcleos de veraneo de la sociedad local. La creación de estos hoteles va cambiando lentamente todo el aspecto del litoral insular e impactando sobre el ritmo de vida de la sociedad autóctona. Poco tiempo después, aparecerá la oferta complementaria alrededor de estos primeros hoteles y, en tercer lugar, irán apareciendo las urbanizaciones turísticas para acoger tanto a residentes nacionales como extranjeros.

ETAPAS DEL TURISMO HOTELERO

Aunque el turismo existió en Mallorca desde el siglo XIX y tuvo un momento esplendoroso en los años 20, la realidad es que la aparición de Mallorca como gran destino turístico mundial no será realidad hasta la llegada del turismo de masas que se producirá con la difusión del turismo de sol y playa, al terminar la 2ª Guerra Mundial y generalizarse las vacaciones pagadas.

Una serie de factores de carácter político van a retrasar su aparición hasta los años 60, pero será en este momento cuando la demanda supere la oferta y las islas Baleares conocerán un crecimiento sostenido y muy rápido del fenómeno turístico. Cada año vienen más turistas y cada año se inauguran nuevos hoteles para satisfacer esta demanda. Veamos las distintas etapas en que se produce

1º Etapa.- 1959-1973

Esta primera etapa se caracteriza por la aparición de las nuevas zonas turísticas de Mallorca, ya que hasta entonces se habían concentrado en Palma y algunos lugares muy concretos. Esta creación de nuevas zonas se basará en la construcción de hoteles en espacios vírgenes y sin apenas oferta complementaria, en los cuales irán apareciendo las primeras residencias secundarias, normalmente de ciudadanos españoles y más concretamente habitantes de cada isla. La creación de hoteles seguirá durante toda la etapa el mismo ritmo que el crecimiento de la demanda.

Este período se corresponde perfectamente en su evolución con el nacimiento de la actividad turística en los otros lugares europeos del Mediterráneo que son coetáneos (Italia, España, Grecia) y, posteriormente, a como se irá haciendo en la costa norte de África (Túnez, Marruecos). También ha ocurrido así en los nuevos destinos del Caribe y en el resto de los continentes, salvo si la población autóctona carece de tradición balnearia y su nivel de vida hace impensable la existencia de residencias secundarias.

1º Etapa: 1959-73

AÑO	TURISTAS	CAMAS TURÍSTICAS
1959	298.628	19.295
1960	371.882	21.782
1961	485.919	28.528
1962	637.232	40.275
1963	738.516	49.316
1964	865.349	61.512
1965	1.155.550	72.550
1966	1.326.390	88.373
1967	1.531.580	100.654
1968	1.794.741	121.939
1969	2.381.096	148.058
1970	2.703.197	194.855
1971	3.603.085	225.018
1972	4.128.291	248.065
1973	4.310.595	266.198

Elaboración: Propia

2ª Etapa.- 1974-88

En esta segunda etapa se producirán crisis coyunturales que harán disminuir el ritmo vertiginoso de crecimiento que había tenido lugar hasta entonces. En 1974 y 1980 se producirá una disminución del número de turistas como consecuencia del aumento de precios petrolíferos que a la vez son el resultado de las crisis petroleras del año anterior. En 1976 se produce otra disminución, pero esta vez hay que buscar la explicación en la inseguridad política originada en España tras la muerte de Franco, sin saber con certeza qué era lo que iba ocurrir. Y el otro año con disminución del número de turistas será 1985, pero esta vez por la crisis económica británica, principal mercado emisor de turistas hacia Baleares en aquel momento.

Estas crisis tendrán su fiel reflejo en el crecimiento de la oferta turística y los períodos de crisis de demanda se verán reflejados en los años siguientes sobre las plazas de la oferta, pero, recuperado el mercado, en poco tiempo, la oferta de plazas turísticas seguirá el mismo ritmo de la demanda.

El turismo residencial extranjero hará su aparición junto a las residencias secundarias locales durante este período. Este turismo estará representado básicamente por los jubilados británicos que vendrán a la búsqueda de sol y de unos precios baratos que les

permitan vivir cómodamente con sus pensiones. Nivel de vida que no podrían tener en su país. Hay que destacar entre estos jubilados una buena parte de ciudadanos británicos que regresan a la metrópoli tras la independencia de las colonias y que encuentran en las Baleares, y en España en general, un país con unas características comparables a las colonias de las que proceden, con sol abundante, como los países cálidos en los que han vivido, y bajos precios que permiten una holgura mayor a la que tendrían en el Reino Unido. Estos residentes no representan un alto porcentaje dentro del conjunto de turistas y se integran poco con la población local. Como su número es reducido, su impacto no se nota sobre el cómputo turístico global, aunque más bien lo favorecen, al atraer hacia las islas a familiares y amigos que utilizan los establecimientos hoteleros durante sus vacaciones por su bajo precio.

Una parte de este grupo va a abandonar las Baleares al final de este período debido al aumento de los costes y a la crisis británica, lo que les va a causar una pérdida de poder adquisitivo. Además algunos se han ido haciendo mayores y se han quedado solos, por lo que aprovechan para pasar los últimos años junto a su familia.

2ª Etapa: 1974-88

AÑO	TURISTAS	CAMAS TURÍSTICAS
1974	3.943.119	273.903
1975	4.144.713	277.199
1976	3.904.010	277.116
1977	4.252.708	276.384
1978	4.780.002	276.951
1979	4.944.068	284.455
1980	4.672.956	294.622
1981	4.984.084	301.932
1982	5.290.654	312.050
1983	5.457.325	325.232
1984	5.865.724	344.722
1985	5.387.158	366.444
1986	6.154.910	395.136
1987	6.998.710	430.453
1988	7.199.704	457.056

Elaboración: Propia

3ª Etapa.- 1989-93

Este período se caracteriza por una fuerte crisis estructural del turismo hotelero que afecta especialmente a las Baleares. Esta crisis va a ralentizar la llegada de turistas, incluso van a disminuir durante una serie de años, y todos los esquemas que habían funcionado hasta entonces van a romperse.

A pesar de esta fuerte crisis, el número de plazas hoteleras va a aumentar durante los primeros años, pero ello será debido, especialmente, a un fenómeno artificial provocado por una ley del Gobierno Balear, que analizaremos posteriormente. Durante este período, en 1993 aún no se ha alcanzado el número de turistas de 1988, mientras que el número de plazas hoteleras sufre un fuerte aumento hasta 1990, iniciándose después una disminución, reflejo de la crisis. Esta disminución es más rápida en las plazas de uso turístico, que tienen una mayor adaptabilidad al mercado, que las hoteleras con un sistema más rígido.

EVOLUCIÓN PLAZAS DURANTE EL PERÍODO 1989-93

AÑO	PLAZAS TURÍSTICAS	PL USO TURÍSTICO	TOTALES	VARIACIÓN
1989	345.902	130.350	476.252	19.196
1990	384.835	103.755	488.590	12.338
1991	386.916	100.386	487.302	-1.288
1992	386.337	93.582	479.919	-7.383
1993	377.676	91.183	468.859	-11.060

Plazas Turísticas: hoteles y apartamentos

Plazas Uso Turístico: las viviendas vacacionales

Elaboración: Propia

Esta crisis va a marcar la inflexión entre el aumento del turismo hotelero y el residencial, invirtiéndose a partir de entonces su ritmo de crecimiento. Podemos considerar que en este momento las islas Baleares han alcanzado su madurez como destino turístico. Madurez que se plasma especialmente por el envejecimiento de los establecimientos hoteleros, el descuido que se ha producido del medio ambiente, la no adaptación a los nuevos gustos y deseos de la demanda turística y en una falta de nuevos atractivos que originan esta inflexión.

El turismo residencial en este momento sólo conoce un crecimiento por parte del turismo nacional, especialmente procedente de las grandes ciudades: Madrid y Barcelona.

3ª Etapa: 1989-93

AÑO	TURISTAS	PLAZAS TURÍSTICAS
1989	6.851.257	476.252
1990	6.455.998	488.590
1991	6.631.601	487.302
1992	6.732.943	479.538
1993	7.130.966	468.859

Elaboración: Propia

4ª Etapa.- 1994-2000

En esta etapa va a producirse un incremento importante en el número de turistas llegados a las Baleares y continuará, al principio, el incremento de las plazas turísticas, que ya no serán simplemente hoteleras, para iniciarse una disminución posterior como consecuencia de la congelación de las plazas hoteleras producida por la legislación balear, con la moratoria de Enero de 1999, previa a la publicación de la Ley del Turismo. Actualmente sigue incrementándose el número de plazas hoteleras debido a las autorizaciones concedidas con anterioridad, aunque, terminadas éstas, sólo se autorizan hoteles de 5 estrellas y establecimientos de turismo rural.

Frente a esta estabilización de las plazas hoteleras por orden del gobierno, el número de turistas irá en aumento de año en año, síntoma claro del aumento del turismo residencial, frente al estancamiento del hotelero y que reflejan perfectamente las tasas de ocupación hotelera, tomando por ejemplo el mes de Agosto, el de mayor frecuentación turística anual.

Turistas y ocupación hotelera en el mes de Agosto (Mallorca)

Año	Turistas	Tasa ocupación hotelera
1997	1.037.000	97'8%
1998	1.091.900	97'1%
1999	1.112.738	97'1%

Realización Propia

Fijémonos que frente a un aumento constante del número de turistas llegados a Mallorca en el mes de Agosto, la tasa de ocupación hotelera se estabiliza, mientras que el

número de plazas apenas llega a un aumento de 5.000 por año, por lo que la mayor parte de este aumento del número de turistas lo absorbe el turismo residencial.

Este aumento del turismo residencial, germánico mayormente esta vez, será la consecuencia de dos factores diferentes: a) el éxito de las islas entre los turistas, que ha ido originando una gran fidelización entre ellos, por lo cual muchos prefieren comprarse su propia residencia ya que vienen cada año, y b) la fuerte presión inmobiliaria que existe sobre todo el litoral mediterráneo y que anima a mucha gente a invertir.

Todo este proceso genera una nueva problemática de ocupación del espacio, de contacto social entre los autóctonos y los turistas y de sensación de saturación que no tienen nada que ver con la situación anterior en que predominaba el turismo hotelero y el turista estaba de paso. Ahora, el turista es el vecino del autóctono y no un simple visitante, y además, siempre es la misma persona, y con los mismos derechos, (sociales, políticos, etc. como ciudadano de la Unión Europea) como propietario que es de su residencia. Por lo tanto la relación turista-autóctono cambia radicalmente.

La mayor diferencia que se produce entre el turismo residencial y el hotelero es la ocupación del espacio, ya que el turista se concentra en un gran número en un solo hotel, mientras que el residente ocupa mucho espacio para pocas personas. Espacio que además, aparece desocupado durante una buena parte de tiempo (a veces sólo unos días al año) a diferencia del hotel que genera una productividad mucho mayor.

4ª Etapa: 1994-2000

AÑO	TURISTAS	PLAZAS TURÍSTICAS Y USO TURÍSTICO	PLAZAS H + AP
1994	8.183.000	473.629	379.185
1995	8.393.000	481.733	384.890
1996	8.537.700	486.634	388.510
1997	9.242.400	495.454	393.850
1998	10.142.900	504.741	398.687
1999	10.929.800	-	-

Elaboración: Propia

Plazas H+AP= Plazas en hoteles y apartamentos exclusivamente

UNA LEGISLACIÓN RESTRICTIVA

La crisis estructural que se vivió durante la tercera etapa tuvo un efecto impulsivo para toda la sociedad balear. Este efecto provocó la elaboración de una amplia legislación

que se usó como medio para salir de la crisis y para revitalizar el destino que había caído en un declive, como consecuencia de esta madurez.

Lo curioso del fenómeno es el éxito que tuvo la implementación de esta legislación y la rapidez con que causó sus efectos. En un período de cinco años, no sólo se recupera la imagen del destino, si no que se inicia todo un proceso de crecimiento, con altos porcentajes de incremento de turistas y el rejuvenecimiento de todo el sistema, algo realmente extraordinario y que puede servir de ejemplo para otros destinos.

De todos modos hay que tener en cuenta una serie de elementos que han facilitado todo este proceso y que hacen que sea difícilmente extrapolable a otros destinos: la insularidad, y con ella el control total de entradas y de salidas, lo que permite trabajar con unas estadísticas altamente fiables, y la autonomía, lo que permite legislar específicamente para este territorio sin tener que esperar una legislación nacional. Esta última particularidad es la que más fuerza tiene, ya que es difícil encontrar un destino turístico (a excepción de los estados pequeños o las islas-estado) que permita hacer frente a unos problemas muy concretos y en un tiempo rápido, buscando siempre el consenso social (para un país mediano o grande es completamente imposible debido a los diferentes intereses que se originan según las especificidades turísticas de cada región que conforma el país).

De todo el conjunto legislativo remarcaremos las leyes que han tenido un mayor impacto para recuperar la imagen del destino Baleares. La primera Ley de la que hay que hacer mención y que concretó los llamados Decretos Cladera fue la **Ley sobre medidas transitorias de ordenación de establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos**, de Junio de 1988, que tuvo la virtud de frenar el crecimiento en altura, de rodear los establecimientos hoteleros de espacios verdes y de disminuir la presión sobre las playas al aumentar la cantidad y superficie de las piscinas. Todas estas normas permitieron superar la idea de la "balearización" como modelo de urbanización que construía todo un muro de cemento en primera línea para tener acceso directo al mar, vació la ocupación de las playas, con el incremento de las piscinas, quitando la sensación de saturación y aumentó la calidad de la oferta. Pero frente a todos estos aspectos positivos, esta Ley tuvo un gran inconveniente, que fue su larga tramitación parlamentaria, lo que permitió al empresariado solicitar en avalancha la construcción de nuevos hoteles aprovechando la anterior legislación. Esto explica el aumento de camas que se produjo entre 1988 y 1990 en plena crisis estructural como hemos comentado anteriormente.

La siguiente Ley fue el **Plan de modernización de los alojamientos turísticos**, de Mayo de 1990, el cual obligó a todos los establecimientos a adaptarse a la nueva normativa, a partir de unas inspecciones que establecían las reformas a llevar a cabo y el plazo para ejecutarlas. Los hoteles que no pudiesen adaptarse debían cerrar, con lo que se preveía la desaparición de unas 30.000 plazas hoteleras, aunque la realidad lo redujo a poco más de 10.000.

Otra Ley que debemos tener en cuenta por su fuerte impacto será la **Ley de Espacios Naturales**, de Enero de 1991, a través de la cual se protegió el 34% del territorio y algo más del 50% del litoral. Esta Ley fue muy difícil en su elaboración, pero tuvo una fortísima repercusión en la difusión de la nueva imagen turística y fue la que permitió iniciar la inflexión en la tendencia turística.

La última gran ley con fuerte impacto sobre el producto turístico balear fueron los distintos **Planes de Embellecimiento**, en 1990, 1996 y 1998, este último todavía en vigor, que ofrecen la oportunidad a los municipios de presentar proyectos de obras de infraestructuras y de embellecimiento que son financiadas al 60% por la administración autonómica y el 40% por la municipalidad, con lo que se animaba a los ayuntamientos a emprender todas aquellas obras de mejoras de infraestructuras que éstos tienden a no realizar por su alto costo, por su poca visibilidad (y consecuente provecho electoral) y las molestias que generan a los ciudadanos (agua potable, alcantarillado, soterramiento de los cables, etc.). Al mismo tiempo permite todas aquellas reformas urbanas que redundan en calidad y belleza del destino (regeneración de las playas, paseos marítimos, aparcamientos, jardines, planes de esponjamiento, etc.). Esto estimula a los ayuntamientos entre sí ya que ofrecen mejor aspecto que sus vecinos y provoca una cierta competencia entre ellos.

Toda esta actividad legislativa, a la que habría que añadir muchas leyes de ordenación de actividades turísticas (golf, agroturismo, puertos marítimos), el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y otros aspectos secundarios concluye con la redacción de la **Ley General del Turismo**, en Marzo de 1999.

Tras esta actividad del parlamento, que se concentró mayoritariamente en los años de crisis, 1989-93, se produce la cuarta fase de fuerte crecimiento sostenido y que se explica por el éxito de todo este proceso, transformando a las Baleares en el destino preferido del turismo europeo y, al mismo tiempo, va a favorecer el proceso iniciado en 1994 de aumento del turismo residencial, el cual se va a transformar en el más activo e impulsor del crecimiento económico sostenido que soportan las islas y que nos lleva a la reflexión que encabeza el artículo, base de nuestra reflexión.

Si a la etapa de madurez que alcanzó su máximo en 1988 y al posterior declive, se consiguió un fuerte rejuvenecimiento del destino gracias básicamente a la citada actividad legislativa, cabe preguntarse si, lentamente, no nos dirigimos a un nuevo estancamiento y, entonces, viene la pregunta de cuál será el motor necesario para re-iniciar un período de rejuvenecimiento o si, definitivamente, cuando se alcanza la transformación del turismo hotelero mayoritario en minoritario y predomina el turismo residencial, la estación entra en una fase de equilibrio dinámico que le permite vivir por sí sola. Sería la etapa de autosuficiencia propia en que la población estable y la residencial, más la hotelera restante permiten un crecimiento sostenido y equilibrado de la estación que hace desaparecer estas crisis periódicas y entrar en las etapas de madurez-rejuvenecimiento-madurez continuo.

CAMBIOS QUE ORIGINA EL PROCESO

Todo este proceso legislativo originó y sigue originando cambios en la sociedad local. Entre los más importantes destacaremos:

- a) Para salir de la crisis se re-estructuró el turismo. La primera acción fue un cambio de idea que consistió en sustituir el turismo de masas por una masa de turistas formada por la adición de multitud de tipos de turismo. Así se fomentó el turismo de naturaleza, el turismo de aventura, las actividades culturales, etc., teniendo como base también la desestacionalización, ya que si se quería aumentar el turismo debía hacerse en las temporadas media y baja pero no presionar sobre la alta. De este modo se fueron buscando nuevas formas de atraer al turista en temporada baja, momento en el que no se podía contar con el atractivo del sol y las playas evidentemente. De ahí toda esta serie de nuevas formas que pudiesen atraer a unos turistas que antes no habían pensado en venir a las Baleares. El ejemplo más claro fueron los algo más de 100.000 turistas que vienen simplemente para practicar el cicloturismo.
- b) Para evitar la masificación y la saturación del litoral, así como evitar el consumo de bienes naturales (como el agua) se limitó el crecimiento hotelero. Si se consideraba que la saturación del mes de Agosto era el límite sostenible del turismo, la fórmula más práctica era limitar el número de plazas hoteleras al existente, que ya permitía esta ocupación de Agosto, e intentar crecer aumentando la ocupación en las temporadas media y baja. Es decir, el crecimiento debía venir por un aumento de la tasa de ocupación y no por nuevas ofertas de plazas que sólo eran ocupadas durante un corto espacio de tiempo, precisamente en el momento que más escasos eran los recursos naturales.
- c) Un elemento a tener en cuenta son las nuevas modas que van apareciendo en cuanto al turismo en Europa y que habían colaborado a la anterior crisis por no haberlas tenido en cuenta. La sociedad europea después de 40 años de viajes generalizados ha ido aumentando su experiencia de viajar y prefiere hacerlo de una forma más individual y adaptada a las características de cada uno, en vez de la fórmula única y estereotipada del turismo de masas anterior, que le hace considerarse un número perdido en la masa. Todo esto hace disminuir las excursiones en grupo, fomentando el alquiler de coches, un deseo de libertad para organizarse su viaje y no estar sujeto a las limitaciones del grupo, un deseo de descubrimiento del destino y no el viajar "idiota", etc. Todo ello implica un nuevo tipo de organización del viaje, de utilización de las infraestructuras, de señalización, que exigen una adaptación a las nuevas realidades.

- d) Cuando un destino ya es muy conocido y de larga tradición sólo puede subsistir por la fidelización de su clientela, ya que no ofrece sorpresas ni exotismo, ni hay una clientela infinita para descubrirlo que permita ir renovando continuamente a los turistas. Si esta fidelización se ve favorecida por unas excelentes comunicaciones, que permiten a precios muy competitivos organizarse su propio viaje, y, además, coincide con un período en que los intereses bancarios son mínimos y facilitan, por tanto, los préstamos e hipotecas, comprenderemos que una parte importante de estos turistas se sientan inclinados a adquirir su propia residencia en el lugar de vacaciones transformándola en su segunda residencia. Este trasvase de clientela de los hoteles a la vivienda propia genera este cambio del turismo hotelero al turismo residencial.
- e) Mientras que los hoteles del destino se van renovando y modernizando, su aspecto externo no cambia y se van integrando en el paisaje formando parte de la personalidad paisajística del lugar. El turista residencial de la zona va cogiendo hábitos de vida urbanos ya que reside en el lugar, frecuentando los mismos establecimientos comerciales que el autóctono. De este modo la estación turística se va transformando en un espacio urbano, con predominio de las actividades de ocio y comerciales. Si esta implantación de las residencias secundarias se realiza en el medio rural, bien en las pequeñas localidades agrícolas como en pleno campo, nos encontramos frente a la transformación de todo el espacio en un territorio de forma de vida urbana, ya que las actividades predominantes son terciarias, siendo insignificante la actividad primaria o secundaria, quedando transformado el espacio natural restante (agrícola o forestal) en la zona verde de la nueva sociedad resultante.
- f) Estos cambios representan la pérdida de interés del destino como lugar de paquete turístico, ya que es muy conocido y de fácil acceso. Predomina entonces la actividad inmobiliaria (venta o alquiler) sobre la del tour operador. Los vuelos chárter se van transformando en regulares. Aparecen nuevos usos del territorio además de los propiamente turísticos, como son la implantación de empresas de nueva tecnología, actividades ligadas al ocio, todo productos de alto valor añadido. Todas estas actividades hacen que, lentamente, una buena parte de las residencias secundarias se transformen en principales y el espacio deje de ser una estación turística propiamente dicha para pasar a ser un núcleo urbano más, del territorio con una mayor calidad de vida que los restantes, lo que aumentará más su atractivo para otros ciudadanos, transformándose en núcleo receptor de inmigrantes atraídos por esta calidad de vida, aunque su lugar de trabajo continúe estando en otros municipios.

Llegados a este punto, si el destino quiere revalorizar su vocación hotelera y ser destino de paquetes turísticos, no le quedará más remedio que buscar una nueva oferta que

transforme la situación originada. Esta nueva oferta puede ser la construcción de un parque temático de gran impacto a nivel nacional e internacional, organizar grandes eventos culturales (festivales de cine, teatro, etc.), ser sede de acontecimientos deportivos internacionales, etc. Pero todo esto exige ser un centro urbano de una gran importancia demográfica o no demasiado lejos de un centro urbano de estas características, que aporte la buena infraestructura necesaria para el desarrollo de estos casos (aeropuerto, fáciles conexiones de transporte internacionales, mercado complementario al turístico, etc.)

CONCLUSIÓN

Con esta evolución que hemos ido relatando para el turismo en Mallorca, vemos que podemos encontrar evoluciones semejantes en la Costa Azul francesa, Niza, por ejemplo, la Riviera italiana, San Remo, e incluso, salvando las diferencias, Mar del Plata, en Argentina. Todos estos núcleos se han transformado en ciudades medianas, por la acumulación de turistas, residentes y población autóctona, todo lo cual genera una actividad económica que parece ser autosuficiente en su funcionamiento económico.

La riqueza y los puestos de trabajo aportados por el turismo generan una inmigración que llega a superar la población residente de los inicios de la estación. Esta sociedad, al aumentar su nivel de renta, aumenta su consumo y genera unos problemas que dificultan, ellos mismos el crecimiento turístico.

En el caso de Mallorca, se está hablando muchísimo en este año 2000, de saturación, de haber superado las posibilidades de un desarrollo sostenible, problemas de agua y de basuras, etc. Todo ello es verdad y la sociedad está viviendo esta situación con una cierta inquietud. Pero cuando nos paramos a reflexionar sobre esta problemática nos encontramos que los problemas de tráfico son más fruto del alto nivel de renta de que se disfruta (lo que permite tener el mayor parque automovilístico per capita de España, prácticamente un vehículo por habitante) que de los 60.000 coches de alquiler para uso turístico de que se dispone. El consumo de agua se dispara fruto del alto nivel de consumo que la calidad de vida exige a la población local más que del consumo de los hoteles que han frenado su crecimiento. La población residente, fruto de la llegada de inmigrantes que acuden a las ofertas de empleo que el dinamismo económico genera, aumenta en mayor porcentaje que el número de turistas de paquete turístico y así varios ejemplos más.

Por lo tanto, estamos frente a la saturación turística o frente a la saturación de población. El crecimiento del turismo residencial, que en algunos casos se transforma en residente fijo, es realmente beneficioso o debería ser a éste al que se debería poner límites y no al aumento de la oferta hotelera.

Todos estos interrogantes son difíciles de responder si antes no hemos conseguido analizar la pregunta inicial y desconocemos la forma de evolución que tienen las diferentes estaciones turísticas. Deberíamos reflexionar sobre si existe un modelo único de evolución (al menos en el mundo mediterráneo), mediante el cual todas las estaciones turísticas con éxito terminarán en su etapa de madurez transformándose en sedes de turismo residencial como la Costa Azul y la Riviera, o bien, cada estación tiene su propio ciclo de vida. También podríamos pensar si existe un modelo de evolución según el tipo cultural del país (así lo que es posible en la ribera norte del Mediterráneo no es posible en la ribera sur de dicho mar) o es simplemente una cuestión de nivel de desarrollo.

Tal vez la respuesta esté simplemente en la evolución del ciclo de vida de cada estación y en encontrar en cada etapa de madurez el adecuado remedio que inicie un nuevo rejuvenecimiento, para continuar su constante crecimiento, y aceptar la entrada en crisis, estancamiento e incluso retroceso o desaparición como destino turístico si no se es capaz de encontrar las herramientas útiles para provocar este rejuvenecimiento.

BIBLIOGRAFÍA

- BLASCO, A. – SEGURA, F. (1994): “Legislació Turística Estatal i Balear”. UIB-Govern Balear-FEHM. Palma. 599 págs.
- CONSELLERIA DE TURISME DEL GOVERN BALEAR (1998):- Plan de Desestacionalización del Turismo
- CONSELLERIA DE TURISME DEL GOVERN BALEAR (1999)- Plan Q de Calidad
- FRAGUELL, R.M. (1995): “Turisme residencial i territori”. L'eix editorial. Girona. 394 págs
- SEGUÍ LLINÁS, M. (1995): “Les nouvelles Baléares. La rénovation d'un espace touristique mythique”. L'Harmattan. Paris. 232 págs.
- SEGUÍ RAMON, J. (1998): “Les Balears en venda. La desinversió immobiliària dels illencs”. Documenta Balear. Palma. 240 págs.
- URBAIN, J.D. (1991): “L'idiote du voyage”. Plon. Paris. 271 págs.